

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2020**

**Bc.  
KAROLÍNA  
HANUSOVÁ**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Hanusová** Jméno: **Karolína** Osobní číslo: **423121**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Startovací byty v Praze**

Název diplomové práce anglicky:

**Starting apartments in Prague**

Pokyny pro vypracování:

Definice pojmu startovací bydlení  
Analýza dostupnosti startovních bytů v Praze  
Návrh dispozice startovacího bytu  
Zdroje financování výstavby a propočet nákladů  
Případová studie

Seznam doporučené literatury:

ORGANIZATION FOR ECONOMIC COOPERATION AND DEVELOPMENT. GOVERNANCE OF LAND USE IN THE CZECH REPUBLIC: the case of prague. S.I.: OECD, 2017. ISBN 9789264281516.  
Data ČSÚ  
Eduard Hromada. Modelové řešení výstavby, financování a provozování sociálního nájemního bydlení. FinEco. 2011. ISBN 9788086590066

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**doc. Ing. Jana Frková, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **26.09.2019**

Termín odevzdání diplomové práce: **05.01.2020**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
doc. Ing. Jana Frková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studentky

**Startovací byty v Praze**

**Starting appartements in Prague**

# Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je problematika městských startovacích bytů v Praze. Práce je rozdělena do čtyř částí, kde první tři jsou věnovány převážně teorii a čtvrtá část je především praktického charakteru. V teoretických částech se práce věnuje obecné definici startovacích bytů, dostupnosti městských bytů v Praze a nákladům na výstavbu a jejímu financování. Praktická část se zabývá případovou studií konkrétního projektu výstavby bytového domu ve vlastnictví města na území Prahy 6. Ve studii je vybrán vhodný pozemek pro bytovou zástavbu, na nějž je zpracována architektonická studie a finanční analýza. Na základě zhotovené případové studie byl investiční záměr vyhodnocen jako vhodný k realizaci. Výsledkem práce je analýza současné situace nedostatku startovacích bytů v Praze a návrh konkrétního řešení ke zlepšení současného stavu.

# Abstract

The subject of this diploma thesis is the issue of starting apartments owned by city of Prague. The thesis is divided into four parts, where the first three are devoted mainly to theory and the fourth part is mainly of a practical nature. In the theoretical parts, the thesis deals with the general definition of starting apartments, the availability of apartments owned by the city and the costs of construction and its financing. The practical part deals with a case study of a specific project of construction of an apartment building owned by the city in the territory of Prague 6. Based on the case study, the investment purpose was assessed as suitable for implementation. The result of the work is an analysis of the current situation of lack of starting apartments in Prague and a proposal for a specific solution to improve the current situation.

# Klíčová slova

Startovací byt, případová studie, investiční záměr, výstavbový projekt, veřejný sektor

# Key words

Starting apartment, case study, investment purpose, construction project, public sector

## Prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci „*Startovací byty v Praze*“ jsem vypracovala samostatně za odborného vedení vedoucí práce doc. Ing. Jany Frkové, Ph.D. a uvedla jsem v ní všechnu použitou literaturu a zdroje.

V Praze dne 3. 1. 2020

.....

Bc. Karolína Hanusová

## Poděkování

Ráda bych touto cestou vyjádřila poděkování vedoucí diplomové práce doc. Ing. Janě Frkové, Ph.D. za vstřícný přístup, odborné rady a cenné připomínky, které mi ochotně poskytla při vypracování této diplomové práce. Rovněž bych chtěla poděkovat za ochotný přístup a poskytnutí potřebných dat radní Prahy 6 pro strategický rozvoj, památkovou péči a výstavnictví Ing. arch. Evě Smutné, FEng. Díky patří také Ing. arch. Petře Malované, která na mou žádost zpracovala architektonickou studii potřebnou pro tuto diplomovou práci. V neposlední řadě děkuji své rodině, která mě podporovala po celou dobu mých studií a bez níž bych neměla možnost napsat diplomovou práci.

---

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Obecná definice startovacích bytů .....</b>	<b>9</b>
2.1	Požadavky obyvatel – veřejný průzkum.....	11
2.2	Definice a přesné vymezení/specifikace startovacího bytu .....	15
2.3	Dílčí shrnutí .....	16
<b>3</b>	<b>Dostupnost městských bytů v Praze .....</b>	<b>17</b>
3.1	Bytová politika dle Strategického plánu hl. m. Prahy .....	17
3.2	Byty nabízené k pronájmu veřejným sektorem .....	19
3.3	Byty nabízené soukromým sektorem k pronájmu .....	20
3.4	Dílčí shrnutí .....	21
<b>4</b>	<b>Náklady na výstavbu a její financování.....</b>	<b>22</b>
4.1	Náklady výstavbového projektu .....	22
4.2	Možnosti financování dostupného bydlení v Praze.....	23
4.3	Dílčí shrnutí .....	27
<b>5</b>	<b>Případová studie .....</b>	<b>28</b>
5.1	Analýza současné situace na trhu s byty .....	28
5.1.1	Poptávka po bydlení v Praze .....	28
5.1.2	Vývoj ceny bydlení.....	31
5.1.3	Nabídky startovacích bytů.....	32
5.1.4	Dílčí shrnutí analýzy současné situace na trhu s byty .....	35
5.2	Investiční záměr projektu .....	36
5.2.1	Výběr pozemku a návrh stavby .....	36
5.2.2	Propočet nákladů na výstavbu .....	42
5.2.3	Návrh způsobu spolupráce a financování výstavby .....	49
5.2.4	Návratnost projektu .....	52
5.2.5	Harmonogram celého projektu .....	55
5.2.6	Rizika projektu .....	56
5.2.7	Dílčí shrnutí investičního záměru.....	57
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>59</b>
	<b>Literatura a zdroje .....</b>	<b>60</b>
	<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>63</b>
	<b>Seznam příloh .....</b>	<b>65</b>
	<b>Příloha č. 1 .....</b>	<b>66</b>
	<b>Příloha č. 2 .....</b>	<b>67</b>
	<b>Příloha č. 3 .....</b>	<b>68</b>
	<b>Příloha č. 4 .....</b>	<b>69</b>

# 1 Úvod

Téma diplomové práce jsem zvolila na základě aktuálnosti nejen mezi občany obecně, ale jako závažné a diskutované téma pro zastupitele hlavního města Prahy. Dostupnost bydlení je pro obyvatele Prahy v současné době velkým problémem. Dalším důvodem byla osobní motivace autorky jakožto mladého člověka na začátku profesní kariéry, s čímž souvisí mimo jiné také řešení otázky související s bydlením.

Práce je rozdělená na čtyři části, z nichž první tři jsou nejen teoretického charakteru. V první části je definován pojem startovací byt pro účely této diplomové práce. Druhá část popisuje dostupnost městských bytů, jejíž problematika má být řešena na základě Strategického plánu hl. m. Prahy. Možnosti financování dostupného bydlení z veřejných i soukromých zdrojů jsou popsány v třetí části této práce. Čtvrtá část práce, kterou je případová studie je především praktického zaměření. Zabývá se analýzou současné situace na trhu nemovitostí a investičním záměrem výstavbového projektu. Investiční záměr je zpracován na konkrétní návrh bytového domu se startovacími byty na území Prahy 6.

Cílem práce je analýza dostupného nájemního bydlení v Praze se zaměřením na byty v obecním majetku. Dále konkrétní návrh řešení alespoň částečného současného nedostatku startovacích bytů a jeho vyhodnocení pomocí případové studie. Výsledek práce bude poskytnut městské části Praha 6, konkrétně Ing. arch. Evě Smutné, radní na území Prahy 6 pro strategický rozvoj, památkovou péči a výstavnictví. Městská část by mohla případovou studii využít jako vstupní dokument či analýzu pro návrh realizace skutečného projektu.



## 2 Obecná definice startovacích bytů

Startovací byt je obecný pojem, který není nikde v zákoně přesně specifikován a používá se pro různé typy bydlení. Jedním z nich jsou malometrážní byty s dispozicí 1+kk nebo 1+1 nabízené soukromým sektorem k prodeji, popřípadě pronájmu. Další možností jsou obecní byty poskytované městem nebo jeho částmi určené k pronájmu za nižší než obvyklou tržní cenu. Tyto městské bytové jednotky jsou ve většině případů určeny pro mladé lidi do věku 35 let na dobu 3 až 5 let, přičemž častou podmínkou bývá stav žadatelů, čímž je myšleno manželství či partnerství dospělých lidí majících dítě nebo rodiče samoživitelé. K těmto podmínkám často náleží také potřeba českého občanství a trvalý pobyt v místě, kde se žadatel uchází o startovací byt. Pro obecnou definici startovacího bytu byla použita data z různých městských částí Prahy nabízejících startovací bydlení.

Sociální a startovací bydlení jsou dva rozdílné pojmy, které se mohou v praxi snadno zaměňovat. Sociální bydlení za účelem uplatnění snížené sazby DPH 15 % je definováno v Zákoně o dani z přidané hodnoty č. 235/2004 Sb. v paragrafu 48 odstavci 5 a 6. Jeho znění je následující:

(5) *Stavbami pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí*

- a) stavba bytového domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m<sup>2</sup>,*
- b) stavba rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, jehož podlahová plocha nepřesahuje 350 m<sup>2</sup>,*
- c) obytný prostor pro sociální bydlení,*
- d) ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů podle zákona upravujícího služební poměr příslušníků bezpečnostních sborů nebo pro ubytování státních zaměstnanců,*
- e) stavba určená pro použití zařízením sociálních služeb poskytující pobytové služby podle zákona o sociálních službách,*
- f) školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči, jakož i střediska výchovné péče, podle zákona upravujícího výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy ve školských zařízeních a preventivně výchovnou péči ve školských zařízeních,*
- g) internáty škol samostatně zřízených pro žáky se zdravotním postižením podle právních předpisů upravujících školská výchovná a ubytovací zařízení a školská účelová zařízení,*
- h) dětské domovy pro děti do 3 let věku,*
- i) zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc a zařízení pro výkon pěstounské péče poskytující péči podle zákona upravujícího sociálně-právní ochranu dětí,*

j) speciální lůžková zařízení hospicového typu,

k) domovy péče o válečné veterány,

l) jiná stavba, která

1. slouží k využití staveb uvedených v písmenech a), b) a d) až k) a

2. je zřízena na pozemku, který tvoří s těmito stavbami funkční celek.

(6) Obytným prostorem pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí

a) obytný prostor, jehož podlahová plocha nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>,

b) místnost užívaná spolu s obytným prostorem podle písmene a), která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí. (5)

Další legislativou věnující se definici sociálního bydlení, respektive bytů či bytových domů je nově platící Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů s účinností od 30.04.2019. V paragrafu 2 vymezujícím základní pojmy je přesně popsáno, co je sociálním bytem či domem, což však platí pouze pro čerpání financí z SFRB, zde je také nově vymezen pojem dostupný byt a dům.

Sociálním bytem je byt ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí, který má alespoň základní vybavení, určený k pronájmu způsobilé domácnosti, která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený podle tohoto nařízení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m<sup>2</sup> a nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>.

Dostupným bytem je byt určený k pronájmu ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí v dostupném nebo smíšeném domě, který není sociálním bytem, a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m<sup>2</sup> a nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>.

Sociálním domem je bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty, místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Dostupným domem bytový dům s výhradně dostupnými byty. (6)

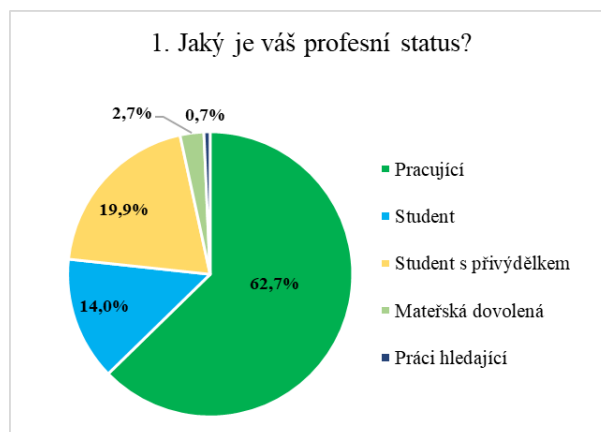
Z výše uvedených definic je zřejmé, že sociální byty se od startovacích bytů liší převážně svou podstatou a jasnou definicí. V případě vymezení pojmů v rámci SFRB by mohl být popis dostupného bytu použit jako základ pro vytvoření jasné definice startovacího bytu v této práci.

## 2.1 Požadavky obyvatel – veřejný průzkum

Za účelem definování potřeb a podmínek pro pronájem startovacích bytů pro mladé obyvatele Prahy byl vytvořen dotazník pro veřejnost. Oslovena byla široká škála potenciálních respondentů pomocí sociální sítě Facebook, proto nelze určit míru návratnosti. Cílovou skupinou byli lidé ve věku cca 20–40 let žijící v Praze s různorodým profesním statutem. Dotazník obsahoval 11 uzavřených otázek a jeho celé znění včetně podrobných výsledků je vloženo do přílohy č. 1 k této práci.

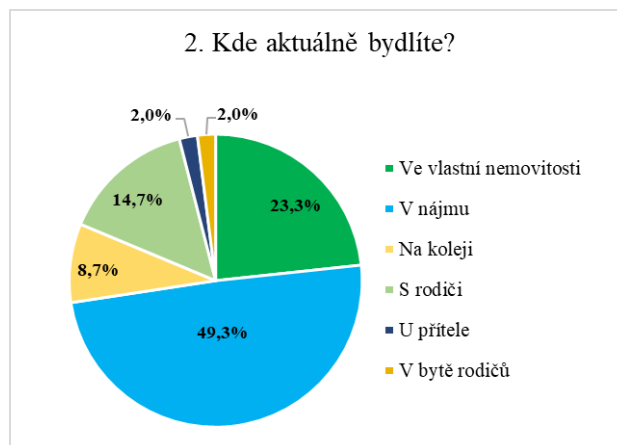
Podářilo se obdržet 150 vyplněných dotazníků, kde respondenti odpovídali na otázky osobního charakteru konkrétně týkající se jejich věku, rodinného stavu, profesního statusu, výši měsíčních úspor a aktuálního typu bydlení. Dále byli dotázáni na vlastní měsíční náklady na bydlení a jejich možnou maximální výši, ideální dispozici startovacího bytu a jeho důležité parametry, a také na předpokládanou dobu spoření si na vlastní bydlení.

Všeobecné otázky osobního charakteru byly v úvodu dotazníku položeny celkem čtyři, aby bylo možné identifikovat skladbu respondentů. Nejvíce zúčastněných je v pracovním poměru, přesně 62,7 % k nimž lze zařadit i pracující studenty 19,3 %, což je celkově 82 % ze všech respondentů. Dále se průzkumu účastnili nepracující studenti, ženy na mateřské dovolené a jeden nezaměstnaný, znázorněno na obrázku č. 1.



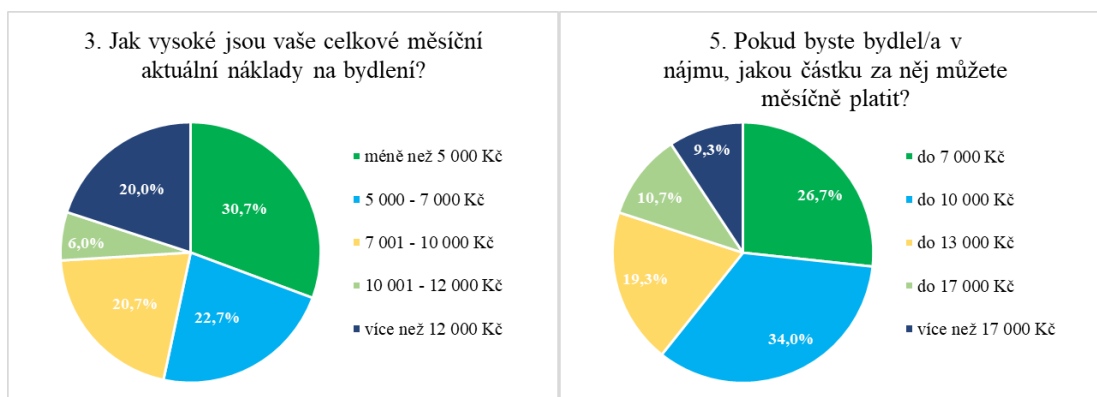
obr. 1 Veřejný průzkum – otázka č. 1 (zdroj: vlastní zpracování)

Vlastní nemovitostí disponuje přibližně pětina dotázaných, přičemž další pětina bydlí buď v bytě rodičů, u rodičů či u partnera, což lze také řadit mezi bydlení ve vlastní nemovitosti. Necelá polovina respondentů žije v nájemním bytě a posledních 8,7 % na koleji, což může být považováno jako pronájem, avšak za velice nízkou cenu. Podrobné členění je na obrázku č. 2 na další straně.



obr. 2 Veřejný průzkum – otázka č. 2 (zdroj: vlastní zpracování)

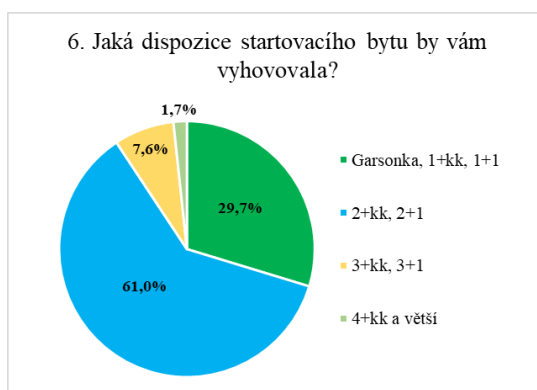
Výše aktuálních měsíčních nákladů na bydlení je u respondentů velmi různorodá, jak lze vidět na obrázku 3, stejně tak jako jejich finanční možnosti související s placením bydlení. Pouze necelých 10 % by si mohlo dovolit bydlení za více než 17 000 Kč měsíčně, což je v současnosti standardní náklad na nájem bytu, v němž žije jedna osoba. Omezenou možnost pronajmout si maximálně vlastní pokoj má 26,7 % respondentů, kteří si mohou dovolit platit za bydlení méně než 7 000 Kč za měsíc.



obr. 3 Veřejný průzkum – otázka č. 3 a 5 (zdroj: vlastní zpracování)

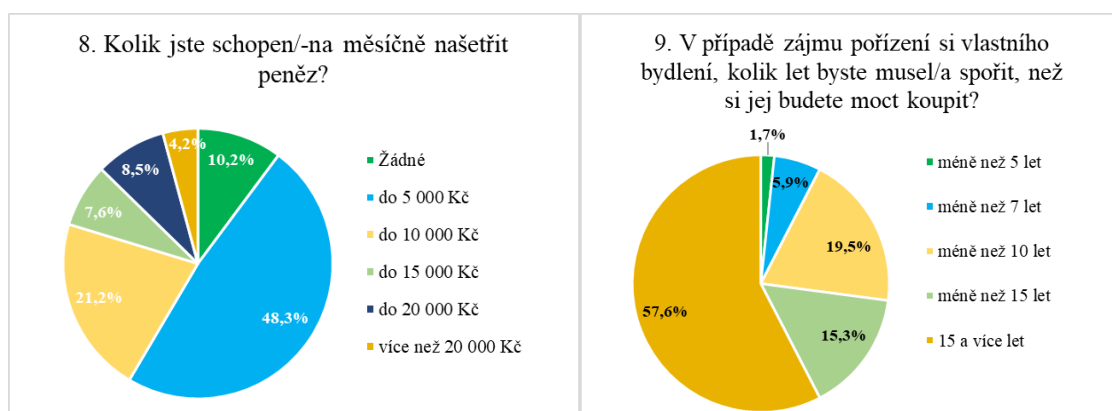
V otázkách byl také důležitý dotaz na zájem o startovací byt, kde 21,3 % dotázaných zájem neprojevalo. Jejich odpovědi nebudou uvažovány při vytváření podmínek pro získání startovacího bytu a současně s tím i jeho přesné definice v rámci této diplomové práce. Tato selekce odpovědí však měla minimální dopad, na již výše zmíněné výsledky. Procentuální zastoupení jednotlivých odpovědí zůstalo téměř neměnné. Jako nejdůležitější a nejzajímavější byly vyhodnoceny čtyři níže podrobněji popsane otázky přímo související s tvorbou definice startovacího bytu.

Otázka číslo 6, která má znění: „Jaká dispozice startovacího bytu by vám vyhovovala?“, kde více než polovina respondentů odpověděla, že by preferovali byt s dispozičním řešením 2+kk nebo 2+1. Garsoniéra či byt 1+kk, 1+1 by byl dostačující pro téměř 30 %, o byty typu 3+kk a větší projevila zájem necelá desetina. Je možné konstatovat, že oblibě se těší malé byty s maximální velikostí dispozice 2+1, což se promítne při návrhu bytového domu a skladby dispozičně různých startovacích bytů v kapitole 5.2.1. Na obrázku číslo 4 lze podrobně vidět zájem obyvatel o jednotlivé dispozice bytových jednotek.



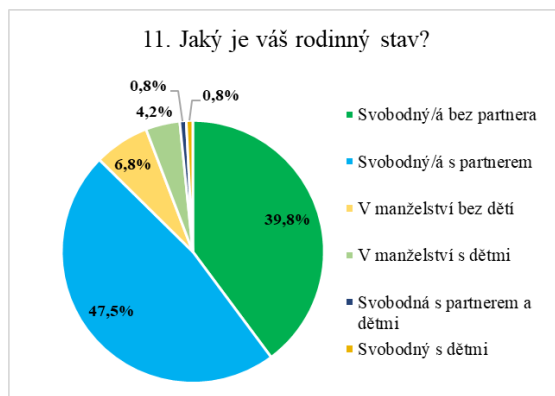
obr. 4 Veřejný průzkum – otázka č. 6 (zdroj: vlastní zpracování)

Druhou podstatnou otázkou byla otázka číslo 8 dotazující se: „Kolik jste schopen/-na měsíčně našetřit peněz?“ a s ní související otázka č. 9: „V případě zájmu pořízení si vlastního bydlení, kolik let byste musel/a spořit, než si jej budete moct koupit?“, položené za účelem stanovení maximální doby trvání pronájmu startovacího bytu. Je to důležitý parametr pro určení podmínek při využívání startovacího bytu, které jsou blíže specifikovány v následující kapitole. Přehledné členění výsledku těchto dvou otázek je na obrázku 5.



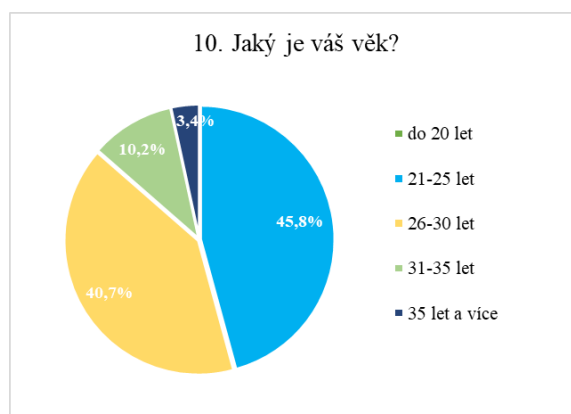
obr. 5 Veřejný průzkum – otázka č. 8 a 9 (zdroj: vlastní zpracování)

Otázka číslo 11, dotazující se na rodinný stav respondentů, je využita k definování profilu žadatele o startovací byty v kapitole 2.2. Z grafu níže lze vidět, že přibližně dvě třetiny odpovídajících žije s partnerem nebo v manželství a zbývající třetina se řadí mezi tzv. singles, tedy svobodné lidi bez dětí, což je zohledněno v kapitole 5.2.1. u návrhu startovacího bytového domu.



obr. 6 Veřejný průzkum – otázka č. 11 (zdroj: vlastní zpracování)

Respondenti byli také dotázáni na věk, aby bylo možné určit, jaká věková kategorie má o startovací byty největší zájem. Celých 86,5 % respondentů jich odpovídá kategorii 21–30 let, s procentuálním zastoupením 45,8 % lidí ve věku 21–25 let a 40,7 % osob v rozmezí 26–30 let.



obr. 7 Veřejný průzkum – otázka č. 10 (zdroj: vlastní zpracování)

Z výše uvedených výsledků veřejného průzkumu lze vyvodit, že se podařilo získat pestrrou škálu respondentů. Díky získaným informacím z dostatečného množství vyplněných dotazníků je možné data využít pro plánovaný účel definice startovacího bytu a návrhu bytového domu obsahujícího startovací byty v kapitolách 2.2 a 5.2.1, která tvoří základ pro praktickou část této diplomové práce.

## 2.2 Definice a přesné vymezení/specifikace startovacího bytu

Součástí této diplomové práce je definice pojmu *startovací byt*, za účelem následné případové studie pro konkrétní projekt. Hlavním podkladem pro vytvoření definice je veřejný průzkum, blíže popsán v kapitole 2.1, kterého se účastnilo 150 respondentů. Dalším pomocným materiálem jsou definice sociálního a dostupného bytu vymezené v Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. blíže specifikované v začátku kapitoly 2. Pro vytvoření definice je třeba zodpovědět základní otázky: co, jak, pro koho a za kolik.

*Co má být bráno jako startovací byt?* Z definice dostupného bytu vyplývá požadavek na minimální obytnou plochu bytu, která by měla dosahovat alespoň 23 m<sup>2</sup>. Veřejný průzkum dokazuje zájem o dispozičně malé byty, čímž je myšleno uspořádání bytu od garsoniéry po 2+1. Byty by měly mít základní sociální vybavení jako je kuchyň, koupelna a toaleta.

*Jak bude startovací byt poskytován?* Byt by měl být ve vlastnictví města tedy magistrátu hlavního města Prahy nebo jejich částí. Z dotazníku veřejnosti bylo zjištěno, že skoro 60 % respondentů musí spořit na vlastní nemovitost víc než 15 let. Za účelem možnosti naspoření si co nejvíce financí pro co největší množství obyvatel, bude startovací byt pronajímán po dobu 1–10 let.

*Pro koho jsou startovací byty určeny?* Možnost pronájmu obecního bytu by měla být přednostně pro pracující obyvatele Prahy s trvalým pobytem alespoň 3 roky, aby si o startovací byt mohli zažádat i noví vysokoškolští absolventi nebo nově přistěhovalí mladí obyvatelé, kteří plánují v metropoli zůstat. Věková kategorie, pro kterou jsou byty určeny, je v době podání žádosti o byt v rozmezí 21-30 let s výjimkami do 35 let. Žadatelé mohou být v jakémkoliv rodinném stavu – svobodní, v manželství, s dítětem či bez něj. Uchazeči nesmějí vlastnit žádnou nemovitost vhodnou k bydlení.

*Za kolik budou nájemníkům startovací byty pronajímány?* Z důvodu poskytnutí těchto bytů mladým lidem za účelem umožnění jim si naspořit víc financí, by měla být výše nájmu nejnižší možná, oproti komerčním pronájmům. Víc než polovina dotázaných obyvatel si může dovolit platit bydlení o maximální výši 10 000 Kč za měsíc. Aktuálně měsíčné platí 74 % respondentů za bydlení do 10 000 Kč. Průměrná výše nájemného v Praze je 332 Kč/m<sup>2</sup> a sociální byty v centru Prahy jsou městem nabízeny okolo 140 Kč/m<sup>2</sup>. Návrh na jednotkovou cenu za metr čtvereční je 150 Kč, celkový pronájem by neměl přesáhnout 10 000 Kč, což může být upraveno na základě přesnějších výpočtů nákladů a návratnosti v kapitole 5.2.

Dalšími kritérii pro startovací byty, respektive bytový dům, jehož součástí jsou tyto bytové jednotky, by dle průzkumu měly být dostupnost do centra města MHD do 30 minut a plnohodnotná občanská vybavenost v blízkosti. Na těchto dvou důležitých parametrech se shodlo v obou případech více než 65 % respondentů, což bude bráno v úvahu při výběru vhodného pozemku v kapitole 5.2.1. Parkovací stání u domu, balkon, sklep či komoru požadovala velmi nízká procenta dotázaných.

## 2.3 Dílčí shrnutí

V začátku kapitoly 2 je obecně vysvětlen pojem startovacího bytu, jak bývá užíván v praxi a v souvislosti s tím také pojem sociálního bydlení dle Zákona o dani z přidané hodnoty a dle Nařízení vlády vztahujícím se ke Státnímu fondu rozvoje bydlení. Žádná platná legislativa se definici startovacího bytu, popřípadě bydlení, nevěnuje, proto byl zpracován veřejný průzkum, na jehož základě byla formulována definice pro startovací byt.

Průzkumu se zúčastnilo 150 respondentů různých věkových i finančních kategorií, kteří zodpověděli 11 otázek. Jednou z nich byla otázka selektivní s dotazem na zájem o startovací byt, který projevilo 118 dotázaných. Odpovědi na otázky přímo související se startovacím bydlením byly dále zpracovány pouze od těchto 118 osob. Většina tedy 27 z 32 respondentů bez zájmu o startovací byt mají aktuálně k dispozici vlastní bydlení, proto je pochopitelný jejich nezájem.

Ideální startovací byt dle veřejného průzkumu a s přihlédnutím k nezbytně nutnému vybavení pro bydlení musí splňovat:

- minimální plochu bytu 23 m<sup>2</sup>, maximální dispozici 2+1;
- základní vybavení – koupelna, toaleta a kuchyň;
- cenu nájmu 150 Kč/ m<sup>2</sup>, maximální celkovou výši pronájmu 10 000 Kč;
- dostupnost do centra města MHD do 30 minut;
- plnohodnotnou občanskou vybavenost v blízkosti.

Startovací byt je navržen do vlastnictví města a určen pro mladé pracující lidi do 35 let, kteří jsou alespoň 3 roky obyvateli Prahy s trvalým pobytem a nevlastní žádnou nemovitost k bydlení. Rodinný stav není brán jako kritérium, startovací byt je určen i pro svobodné osoby. Tyto parametry jsou použity jako vstupní data pro případovou studii v kapitole číslo 5.



### 3 Dostupnost městských bytů v Praze

Magistrát hlavního města Prahy (MHMP) vydal v roce 2016 *Strategický plán hl. m. Prahy* přístupný veřejnosti na webových stránkách [strategie.iprpraha.cz](http://strategie.iprpraha.cz), kde je možné jej stáhnout včetně všech příloh. Plán se věnuje rozvoji města, udržitelnosti a zvyšování životní úrovně obyvatel a také dostupnosti bydlení v oddíle *Soudržná a zdravá metropole*. Vedení města si je vědomo problému nedostatečného množství městských bytů, stále zvyšujícím se počtem obyvatel a cen bytů poskytovaných soukromými developery. V souvislosti s tímto plánem vznikl v roce 2018 také jeho *Realizační program 2018*, kde jsou detailně popsány jednotlivé kroky včetně jejich nákladů, rizik a milníků vedoucích ke splnění plánu. Realizační program vznikl v rámci spolupráce magistrátu a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) za účelem rychlé a efektivní implementace vytyčených bodů v plánu strategickém.

#### 3.1 Bytová politika dle Strategického plánu hl. m. Prahy

Hlavní myšlenkou Strategického plánu hl. m. Prahy související s dostupným bydlením je vytvoření podmínek pro dostupné bydlení v rámci všech skupin obyvatel a pomáhat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva získat dostupné a udržitelné bydlení. Rada města se zavázala k tomu, že již nenechá v budoucnu privatizovat žádné další městské byty, což se nevztahuje na byty ve správě jednotlivých městských částí. Tyto byty chce ponechat pro potřeby dostupného nájemního bydlení. U dané problematiky byly definovány 3 cíle, které by měly být splněny: v rámci běžné zástavby realizovat sociální a dostupné bydlení, vést koncepční a aktivní městskou bytovou politiku a spravovat obecní a bytový fond odpovědně a efektivně. (3)

Za účelem splnění prvního cíle vznikl *Plán veřejné bytové výstavby*. V první fázi projektu by mělo dojít k detailnímu prověření reálné využitelnosti pozemků, jenž jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Soupis těchto pozemků vhodných pro účel veřejné výstavby dostupného nájemního bydlení v roce 2019 zpracoval IPR Praha. Druhou důležitou fází bude rozhodnutí o rozsahu a charakteru budoucí veřejné výstavby. Dále by měl být zpracován investiční plán a harmonogram v rámci projektové přípravy i samotné realizace městské bytové výstavby až do roku 2030. (3)

Díky Plánu veřejné bytové výstavby by měl být městu nastaven nový základní koncepční rámec umožňující navýšení kapacit finančně dostupného, dlouhodobě udržitelného a kvalitního

nájemního bydlení, což navazuje na druhý cíl plánu strategického. Mělo by také dojít ke sladění základních principů bytové politiky na úrovni hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí. (3)

Plnění třetího cíle by mělo být započato provedením auditu bytového fondu města i městských částí za účelem identifikace disponibilních bytů. Dále je vize založení pouze jedné městské firmy spravující obecní bytový fond za účelem vyšší efektivity jeho provozování. Zajištění výstavby či rekonstrukce dostupného bydlení s využitím finančních prostředků *z Fondu rozvoje dostupného bydlení*. (3)

Z důvodu narůstajících cen nemovitostí a zhoršování finanční dostupnosti bydlení vznikla v rámci Strategického plánu strategie snižování konkurenceschopnosti bydlení a výstavby v širším centru města. Variantou bylo zaměřit se na výstavbu na rozvojových plochách na okraji města, což by přineslo rovnou několik negativních vlivů jako například výrazné přetížení infrastruktury.

*„Řešení problému je třeba rozložit do následujících podtémat:*

- 1. Zajistit úspěšnou transformaci brownfieldů díky procesnímu rámci, který nastaví město.*
- 2. Otestovat nové nástroje a inovativní řešení při revitalizaci pilotního území ve spolupráci s nadřazeným orgánem státní správy.*
- 3. Zrychlit procesy povolování staveb za stávajících právních předpisů.*
- 4. Usilovat o změnu a podílet se na tvorbě legislativy pro dosažení rychlejších procesů v povolování výstavby.*
- 5. Spolu s nadřazenými orgány státní správy spolupracovat na zavedení nových ekonomických nástrojů pro potřeby městského plánování, jako jsou diferenciací daně z nemovitosti, rozšíření použitelnosti plánovacích smluv, možnost zavedení land value capture a dalších nástrojů.*
- 6. Ve spolupráci s nadřazeným orgánem státní správy a Středočeským krajem vytvořit platformu, která by prohloubila společné prostorové plánování nad rámec ITI.*
- 7. Zajistit systematický rozvoj bytového fondu v majetku města pro potřeby sociálního a podporovaného bydlení.*
- 8. Investovat do revitalizace a udržování kvalitního stavu rekreačních ploch v územích s vysokou obytnou a návštěvnickou hustotou, zejména uvnitř kompaktního města pro udržení a zvyšování jeho atraktivity oproti suburbii.“ (3, str. 29)*

Měla by také vzniknout mapa nájemného za účelem porovnání výše aktuálního tržního nájemného a nájemného stanoveného MHMP jako podklad pro následnou úpravu výše nájmu městských bytů. (3)

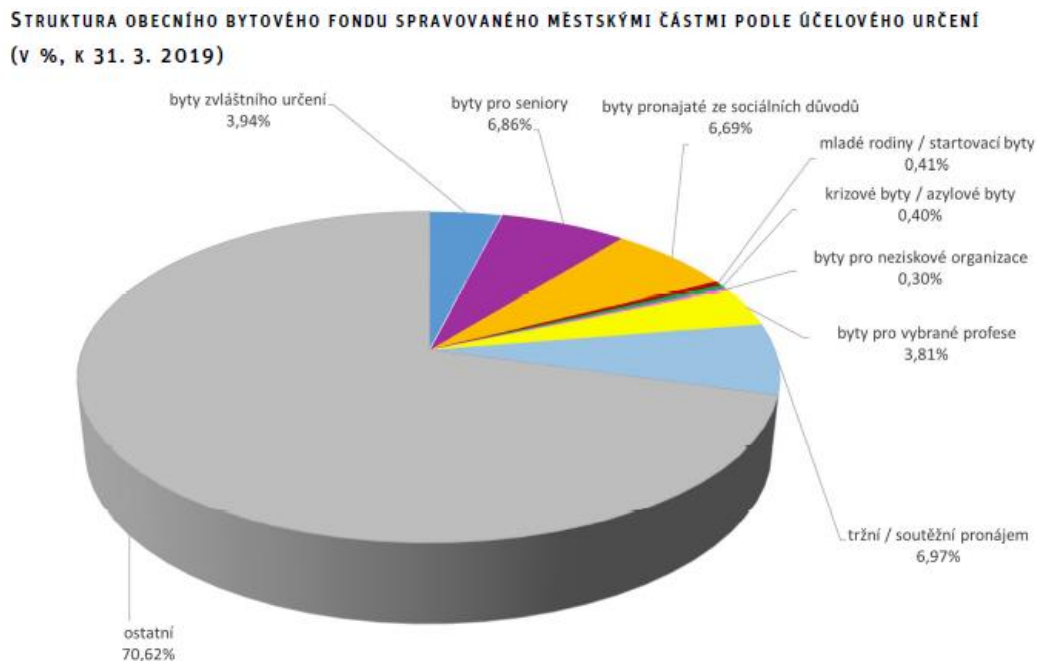
### 3.2 Byty nabízené k pronájmu veřejným sektorem

Veřejný sektor v oblasti spravování bytového fondu je v Praze rozdělen na dva oddíly, kterými jsou Magistrát hl. m. Prahy a městské části. V Realizačním programu Strategického plánu hl. m. Prahy je návrh udělat monitoring bytového fondu jak ve správě MHMP, tak i jednotlivých městských částí. Na základě přípravy nové *Koncepce bydlení hl. m. Prahy* předložil současný radní pro bydlení Adam Zábranský městské radě tisk za účelem získání informací o bytovém fondu městských částí. Potřebnou analýzu zpracoval k datu 31. 3. 2019 IPR Praha, který pracoval s daty získanými z dotazníku vyplněného všemi jednotlivými městskými částmi.

Pražský bytový fond čítá 31 456 obecních bytů, kde ve správě magistrátu je pouze 7 757 bytů, ostatní byty v množství 23 699 jsou spravovány městskými částmi. Neobsazených bytů bylo celkově evidováno 2 409, z nichž je možné nabídnout obyvatelům k pronájmu pouze 266 bytů. Městské části se vyjadřovaly k technickému stavu spravovaných bytů a z dotazníku vyplynulo, že je jich třeba opravit téměř 2 tisíce s finanční náročností několika set milionů korun za účelem urychleného umožnění jejich pronájmu obyvatelům. Míra neobsazenosti dosahovala 7,7 %. Počet obyvatel připadajících na jeden obecní byt odpovídá číslu 42. Z celkového objemu bytového fondu v Praze je přibližně 5 % zastoupeno byty obecními. (4)

Město poskytuje obecní byty k pronájmu všem svým obyvatelům včetně skupin s nějakým sociálním specifíkem, snaží se podpořit jejich situaci možnostmi pronájmu tzv. dostupných či sociálních bytů. Dalšími podporovanými skupinami s nárokem na obecní bydlení jsou zaměstnanci veřejného sektoru. Běžní občané dostávají možnost o městský byt veřejně soutěžit nebo v bytech již dávno bydlí na základě historických a časově neomezených nájemních smluv, jež byly z velké části uzavřeny ještě před rokem 1989. Struktura bytů dle struktury nájemníků je názorně zobrazena na grafu níže – viz obrázek č. 8, z něhož lze jasně vidět procentuální zastoupení jednotlivých skupin v aktuálně pronajímaných bytových jednotkách. Největší procentuální zastoupení je v kategorii ostatní, kdy není možné určit, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá. IPR Praha se domnívá, že zde bydlí lidé na

základě historických smluv uzavřených na dobu neurčitou, které již nereflektují aktuální potřeby a životní situaci stávajících nájemníků. (4)



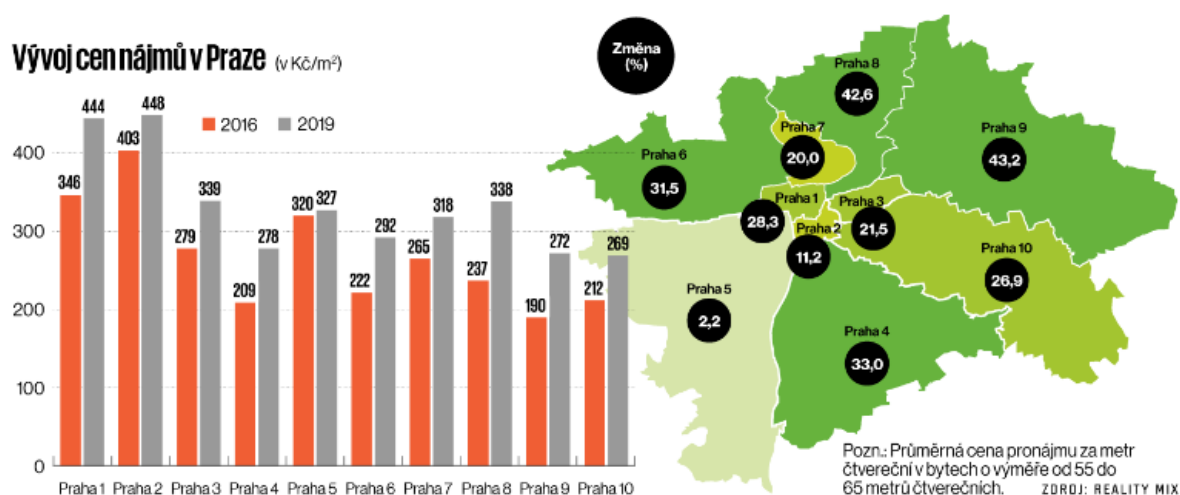
obr. 8 Struktura obecních bytů dle účelového určení (zdroj: 4, str.9)

### 3.3 Byty nabízené soukromým sektorem k pronájmu

V Praze je přibližně 95 % bytů z celkového bytového fondu ve vlastnictví soukromého sektoru. Nemovitosti k pronájmu mohou vlastnit různé subjekty a v současné době se začíná zavádět trend, že developerské společnosti zahajují bytovou výstavbu určenou k pronájmu. Hlavním důvodem, proč se z rezidenčních projektů na prodej stávají nemovitosti k pronájmu, je stále zvyšující se prodejní cena bytů současně s přísnými podmínkami pro získání hypotéky, což má za příčinu snižující se poptávku po koupi bytu a zároveň zvyšující se poptávku po nájemních bytech. Ač je tedy pro developery finančně nevýhodné stavět nájemní byty především z důvodu návratnosti investice, vzniká v poslední době čím dál víc projektů založených na tomto principu.

Z důvodu vysoké poptávky po bytech na pronájem stoupá také cena za metr čtvereční, která letos činí 307 Kč/m<sup>2</sup> oproti 214 Kč/m<sup>2</sup> v roce 2014 dle analýzy společnosti Deloitte zpracovávané na základě požadavku hlavního města. Další analýzu provedla realitní společnost RealityMIX (27), která vyhodnotila vývoj cen nájmu v Praze a jednotlivých jejích částech, jak

je znázorněno na obrázku níže. Analýza porovnává cenu metru čtverečního bytu o velikosti 55–65 m<sup>2</sup> v roce 2016 a 2019. Z mapy Prahy rozdělené na jednotlivé části je zřejmé, že se výše nájmu zvedla ve všech částech a v některých dokonce o více než o třetinu. Průměrně činil nárůst ceny pronájmu bytu za m<sup>2</sup> o 64 Kč z 268 Kč na 332 Kč, což je procentuální nárůst o cca 26 %.



obr. 9 Vývoj cen nájmu v Praze 2016-2019 (zdroj: 27)

### 3.4 Dílčí shrnutí

Informace zmíněné v této podkapitole jasně poukazují na skutečnost, že tematika bydlení je v Praze aktuální a je třeba řešit možnosti bydlení všech jejích obyvatel. Na základě Strategického plánu hl. m. Prahy se lze domnívat, že vedení města hodlá podpořit výstavbu nových bytových domů a rozšiřovat bytový fond pro všechny obyvatele včetně těch, kteří jsou určitým způsobem znevýhodněni. Město má ve vlastnictví pouze 31 456 bytů, tedy 5 % celkového bytového fondu, z něhož 2 tisíce bytů jsou neobsazené z důvodu potřeby rekonstrukce v celkových odhadovaných nákladech několika set milionů korun. Pokud by město tyto peníze investovalo, získalo by poněkud rychlou formou další byty k pronájmu. Soukromý sektor vlastní většinu bytů, přičemž velcí developři jsou zatím v začátcích s projekty určenými k pronájmu namísto obvyklého prodeje. Pro občany není jednoduché pořídit si vlastní bydlení a v souvislosti s tím stoupá poptávka po nájemních bytech. V důsledku této skutečnosti rostou ceny pronájmů, dle dvou různých analýz vychází průměrný roční procentuální nárůst cen nájmu okolo 9 %. Pokud nedojde v Praze k navýšení celkového bytového fondu, hrozí další zvyšování cen pronájmů, a tím možné zapříčinění nedostupnosti nejen koupě vlastního bydlení, ale také pořízení nájemního bydlení.

## 4 Náklady na výstavbu a její financování

V rámci projektu nejen ve stavebnictví, ale v jakémkoliv jiném odvětví je třeba před jeho samotnou realizací věnovat pozornost přípravné tzv. předinvestiční fázi, kde dochází ke sběru informací, jejich analýze a vyhodnocení. Na základě shromážděných informací vzniká studie příležitosti a následně studie proveditelnosti, které podávají kompetentní informace pro učinění rozhodnutí, zda se daný projekt opravdu uskuteční či nikoliv. Podstatnými body při zkoumání daného investičního záměru je vyčíslení plánovaných nákladů a způsob financování celého projektu. V praktické části této diplomové práce je zpracována případová studie v kapitole 5 na konkrétní projekt výstavby bytového domu se startovacími byty, kde je věnována pozornost především nákladům a možnostem financování výstavby.

### 4.1 Náklady výstavbového projektu

Náklady výstavbového projektu jsou úzce spojeny s fází, ve které se daný projekt nachází. K určení celkových nákladů je potřeba udělat ekonomickou analýzu, která je počítána již od první myšlenky investičního záměru až po ukončení životnosti stavby včetně její likvidace. Těmto nákladům se říká náklady životního cyklu stavby, pro něž se používá anglický výraz Life Cycle Costs zkráceně LCC.

Předinvestiční příprava specifikuje cíle projektu, strategii postupu a odhaduje pořizovací náklady. Odhad veškerých nákladů vznikajících v průběhu pořízení stavby je vyčíslen v propočtu pomocí použití katalogových cenových ukazatelů pro příslušný rok. Propočet má standardně používanou strukturu, která tvoří dvanáct následujících oddílů (1):

- A. Projektové a průzkumné práce
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty
- D. Stroje, zařízení, inventář
- E. Umělecká díla
- F. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva

- I. Ostatní investice (pozemek)
- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
- L. Kompletační činnost.

V realizační fázi se provede přesnější výpočet nákladů na základě rozpočtu, a to ještě před samotnou výstavbou. Po zahájení výstavby se jedná o náklady, které jsou podloženy skutečně provedenými pracemi, jež nelze nikdy předem zcela určit. Důvodem mohou být neustále měnící se ceny na trhu nebo vznik neplánovaných výdajů souvisejících především se změnami v průběhu výstavby zapříčiněnými jak investorem, zhotovitelem či jiným subjektem, tak popřípadě i vyšší mocí.

Po ukončení výstavby nastává fáze provozní, kdy se hotový projekt pouze udržuje, provozuje a na konci také likviduje. Provádějí se činnosti a stavební práce potřebné pro správný chod nemovitosti včetně rekonstrukcí spojených s životností objektu či některých jeho prvků. Provozní náklady jsou předvídatelné již v přípravné, případně realizační fázi projektu, kdy se rozhoduje o energetické náročnosti budovy a typu použitých technologií. Součástí této fáze jsou také náklady na ekologickou likvidaci.

Při vyčíslení všech druhů nákladů je třeba připočítat také odpovídající daň z přidané hodnoty podle platné legislativy. V současnosti má daň dvě rozdílné sazby – 21 % základní nebo 15 % snížená. (1)

## **4.2 Možnosti financování dostupného bydlení v Praze**

Každý investor jak soukromý, tak i veřejný, musí zajistit dostatečné finanční prostředky potřebné pro realizaci projektu. Veškeré peněžní toky by měly být zpracovány ve finančním plánu spolu s důležitými ukazateli výnosnosti investice, jako jsou efektivnost, míra návratnosti, čistá současná hodnota a další dle charakteru projektu. Finance mohou být poskytovány vlastními či externími zdroji a musí být řízeny tak, aby odpovídaly průběhu nákladům výstavby. Jednotlivé možnosti financování výstavby jsou popsány dále v textu této kapitoly. Průběh nákladů a výnosů investora bývá obvykle s nejvyššími náklady v období investiční fáze, kdy probíhá samotná realizace projektu, tedy výstavba. S výnosy je počítáno od konce investiční fáze, i když v současné době bývají v soukromém sektoru praktikovány již v začátcích této fáze. Ve chvíli, kdy výnosy přesáhnou náklady, stává se projekt neztrátovým a

je možné mluvit o zisku, což zpravidla nastává až ve fázi provozní. Cíl dosáhnout co nejvyššího zisku bude především v zájmu soukromých investorů, kdežto v případě investora veřejného mohou být brány jako přínos projektu i jiné benefity než ty finanční. (1)

Financování výstavby z vlastních zdrojů se může v případě soukromého a veřejného sektoru velice lišit. Soukromí investoři mohou použít vlastní dostupné finance na bankovních účtech nebo z jiných oddělení formou vnitropodnikové půjčky, v případě velké firmy obsahující různé divize, a to nejen ve stavebním odvětví. Veřejný sektor může mít určitý objem financí přidělený v rámci rozpočtu obce na daný rok nebo prodejem vlastního majetku tzv. privatizací.

V Praze byl založen *Fond rozvoje dostupného bydlení*, který má disponovat 2 miliardami korun pocházejících právě z výnosů z privatizace a pronájmu obecních bytů. Vedení města se zavázalo v prodeji obecního majetku nepokračovat, stále však dobíhají transakce domluvené v minulosti, které jsou na tento fond účelově vázány a mají být v budoucnu využity za účelem realizace projektů rozvoje dostupného nájemního bydlení. (3) Dohledatelné záznamy o čerpání z tohoto fondu jsou z června roku 2017 z tiskové zprávy města, kdy bylo schváleno čerpání 50 mil. Kč pro městské části Praha 8 a Praha 12. Zastupitelstvo hl. m. Prahy přislíbilo vytvořit metodický postup k použití prostředků z fondu, který ale dosud není nikde veřejně dostupný. Poslední záznam zastupitelstva pojednávající o fondu je z ledna roku 2017. Předpokladem je, že fond stále disponuje skoro 2 mld. Kč, které však nejsou nijak aktivně řízeny a využívány. (12, 13)

Možnosti financování výstavby v Praze z externích zdrojů (2):

1. Úvěr od banky patří mezi nejčastější způsob financování v soukromém sektoru, ale je možné jej využít i v sektoru veřejném. Půjčky poskytované pro financování výstavbového projektu se nazývají hypotéka a pravidla pro její získání se liší nejen dle bankovního domu, ale také dle žadatele a specifikace projektu. Většina bank poskytne podrobné podmínky úvěru na základě konkrétní poptávky, aktuální veřejnou informací je procentuální výše finančních prostředků, kterou je banka ochotna půjčit, dosahující 85-90 % ceny nemovitosti. Při uzavírání smlouvy se dále klient zaváže ke splácení hypotéky dle dohody včetně určené výše úroků v daném časovém období, také zde může být stanoven způsob čerpání poskytnutých financí.



2. Dotace z Evropské unie (EU) jsou rozděleny do fondů a v jednotlivých členských státech vznikají operační a komunitární programy. Programové období trvá vždy 7 let a aktuální je od roku 2014 do roku 2020. Jelikož toto období bude brzy končit a nové období 2021-2027 zatím podléhá diskuzi a není schváleno, je v textu níže zmíněné pouze základní členění pěti Evropských strukturálních a investičních fondů pro aktuální období.

- *Evropský fond pro regionální rozvoj*, jehož cílem je vyrovnaní rozdílů mezi regiony EU. Celá republika mimo Prahu spadá pod méně rozvinuté regiony a měla nárok na 183 miliard euro, oproti tomu Praha pouze na 35 miliard euro.
- *Evropský sociální fond* podporuje zaměstnanost, vzdělávání, sociální začleňování a další projekty tohoto typu.
- *Fond soudržnosti* se zaměřuje na členské státy, jejichž hrubý národní důchod na obyvatele je nižší než 90 % průměru EU, a mezi něž patří také Česká republika. Jeho cílem je eliminovat hospodářskou a sociální nerovnost a podporovat udržitelný rozvoj.
- *Evropský zemědělský fond* pro rozvoj venkova podporuje zemědělství, lesnictví a zlepšení kvality života na venkově.
- *Evropský námořní a rybářský fond* financuje aktivity spojené s rybolovem.

Nejvyšší možná výše příspěvku podporovaných projektů nesmí přesáhnout 50 %, může to být ovšem až 75 % v případě, že HDP členské země je menší než 90 %, což je i případ ČR. U projektů podporujících vzdělání, výzkum, životní prostředí a jim podobných je možnost čerpání dotace v plném rozsahu 100 %. (9)

Praha má v aktuálním období možnost čerpat peníze ve výši 201 590 104 EUR na rozvoj potřebných oblastí díky *Operačnímu programu Praha – pól růstu ČR*. Tento program je rozdělen do 4 hlavních oblastí: posílení výzkumu, technologického rozvoje a inovací, udržitelná mobilita a energetické úspory, podpora sociálního začleňování a boj proti chudobě, vzdělání a vzdělanost a podpora zaměstnanosti, z nichž v té třetí je obsaženo sociální bydlení. (10)

3. Dotace z fondu Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) jsou spravovány v rámci národních dotačních programů *Podpora a rozvoj regionů* a *Podpora bydlení*. Pomocí prvního zmíněného programu bylo možné pro rok 2019 využít Podpory revitalizace území, konkrétně pak dva podprogramy zaměřující se na využití brownfieldů. Finance poskytnuté prostřednictvím Podpory bydlení zajišťují navýšení počtu bytů sloužících k poskytování sociálního bydlení. Konkrétně měly být tyto byty postaveny pro osoby v ekonomicky neaktivním věku – seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. (7)
4. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) patřící pod MMR poskytuje širokou škálu programů a podpory bydlení v celé České republice. Má tři hlavní pilíře, jimiž jsou dostupnost, stabilita a kvalita, které realizuje prostřednictvím poskytovaných úvěrových programů jak pro veřejný, tak pro soukromý sektor. (8)
- *Program 600* nabízí úvěr 600 tisíc Kč na pořízení bydlení, koupi či výstavbu pro mladé lidi do 36 let, kteří pečují o dítě do 6 let. Příjem žádostí o úvěr v tomto programu je v současné době (říjen 2019) uzavřen.
  - *Program 150* poskytuje úvěr pro mladé lidi do 36 let na opravy, rekonstrukce a modernizace jejich obydlí. Příjem žádostí o úvěr v tomto programu je v současné době (říjen 2019) uzavřen.
  - *Výstavba pro obce* je program na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů realizovaných veřejným sektorem. Výše úvěru může dosahovat celkových nákladů projektu se splatností až 30 let.
  - *Nájemní domy* představují program poskytující úvěr na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel nebo zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí zničila živelná pohroma.
  - *Program pro mladé* nabízí maximální výši úvěru 2 miliony Kč na pořízení či zkvalitnění bydlení pro mladé lidi do 36 let, kteří pečují o dítě do 15 let.

- *Panel 2013+* poskytuje výhodný úvěr na opravy a modernizace bytových domů ve výši až 90 % způsobilých výdajů se splatností maximálně 30 let.
  - *Regenerace sídlišť* je programem pro obce zaměřeným na úpravu veřejných prostranství s dotací v maximální výši 6 milionu korun na jeden projekt a s možností kombinace s úvěrem z téhož programu.
  - *Program Živel* umožňuje úvěr na obnovu obydlí zcela nebo částečně zničeného živelnou pohromou a budování protipovodňových opatření.
5. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru z hlediska financování výstavbového projektu je jednou z možností propojení těchto dvou sektorů. Může se jednat nejen o financování, ale také o určité know-how soukromých investorů s celkovou organizací výstavby. Tento typ spolupráce není v České republice zatím zaběhnutý, ale nabízí se možnost spolupráce například v podobě PPP (Public Private Partnership) projektů, kdy by financování mohlo probíhat částečně z veřejných a částečně ze soukromých zdrojů.

### 4.3 Dílčí shrnutí

Z výše zmíněných variant různorodých zdrojů je zcela jasné, že možnosti financování výstavby v Praze jsou rozmanité především, pokud se jedná o dostupné/sociální bydlení vyhraněné pro určitou skupinu obyvatel. Více možností na využití peněžních zdrojů má veřejný sektor, který si může zažádat o finance z národních zdrojů, z Evropské unie, od bank, tak se může pokusit vyjednat spolupráci i se soukromým sektorem.

V Praze by mohlo být nejefektivnějším řešením k navýšení nájemních městských bytů využití financí z městského Fondu rozvoje dostupného bydlení. Peníze by byly čerpány za účelem nezbytné rekonstrukce dvou tisíců obecních bytů, jak je zmíněno v kapitole 3.2, popřípadě kombinací tohoto fondu a dotací z EU v rámci programu Operační program Praha – pól růstu ČR.

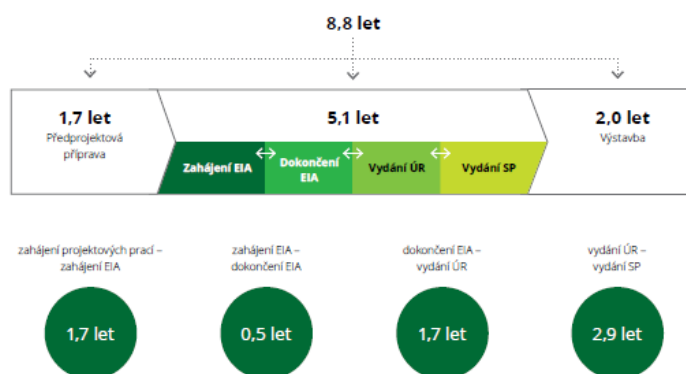
## 5 Případová studie

Tato případová studie pojednává o problematice startovacích bytů v Praze v návaznosti na obtížnou dostupnost bydlení v hlavním městě, která je aktuálním tématem ve společnosti, a to nejen mezi občany, ale také na poli politickém. Studie je zaměřena na konkrétní návrh bytového domu obsahujícího startovací byty, jeho umístění na konkrétním pozemku ve vhodné lokalitě, vyčíslení předpokládaných nákladů, odhad doby trvání celého projektu, možnosti financování, výpočet návratnosti investice a soupis možných rizik. Součástí práce je také analýza trhu, která mapuje oblast nabídek bytů, povolovacích procesů, bytové výstavby a současnou situaci startovacích bytů. Dalším přínosem této studie je nově navržený koncept spolupráce veřejného a soukromého sektoru v rámci výstavby bytové domu. Cílem studie je zpracovat ekonomický návrh s architektonickou studií startovacích bytů v hlavním městě za účelem zvýšení dostupnosti bydlení pro mladé obyvatele města.

### 5.1 Analýza současné situace na trhu s byty

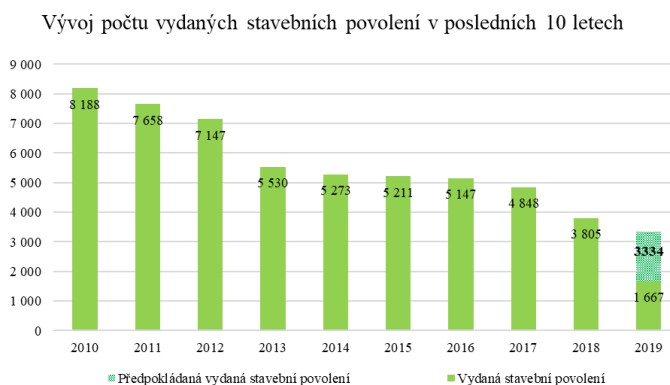
#### 5.1.1 Poptávka po bydlení v Praze

Jedním z hlavních důvodů, proč se v Praze řeší nedostatek dostupných bytů, je celková doba výstavby nového rezidenčního projektu probíhající průměrně téměř 9 let. Nejdelším milníkem jsou především zdoluhavé povolovací procesy trvající přibližně 5 let, a to za předpokladu, že žádný z dotčených subjektů nebude mít s daným projektem problém a nějakým způsobem do povolovacího řízení nezasáhne. V opačném případě to může trvat mnohem déle. Délka trvání výstavbového projektu je názorně zobrazena na obrázku č. 10. (16)



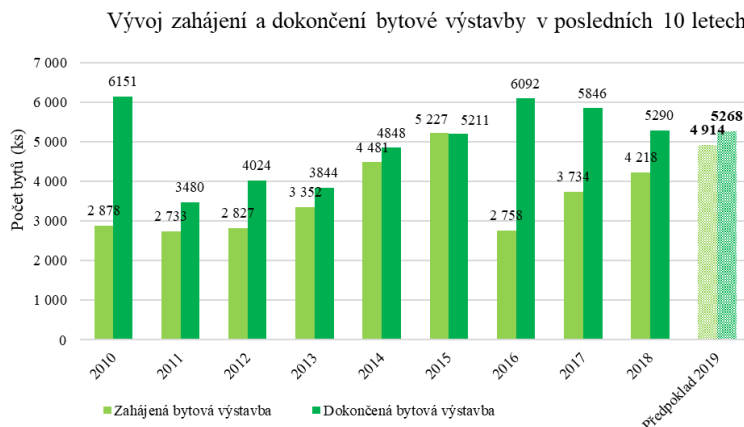
obr. 10 Délka trvání výstavbového projektu v Praze (zdroj: 16, str 4)

Jeden z ukazatelů poklesů stavebních aktivit je počet vydaných stavebních povolení. V první polovině roku 2019 bylo vydáno 1 667 stavebních povolení, což je, za předpokladu vydání stejného počtu povolení i v druhé polovině roku, oproti předchozímu roku 2018 o 12,4 % méně. Vývoj vydávání stavebních povolení za posledních 10 let je zobrazen na obrázku 11, z něhož vyplývá, že počet udělených povolení neustále klesá, oproti roku 2010 dokonce o víc než polovinu. (11)



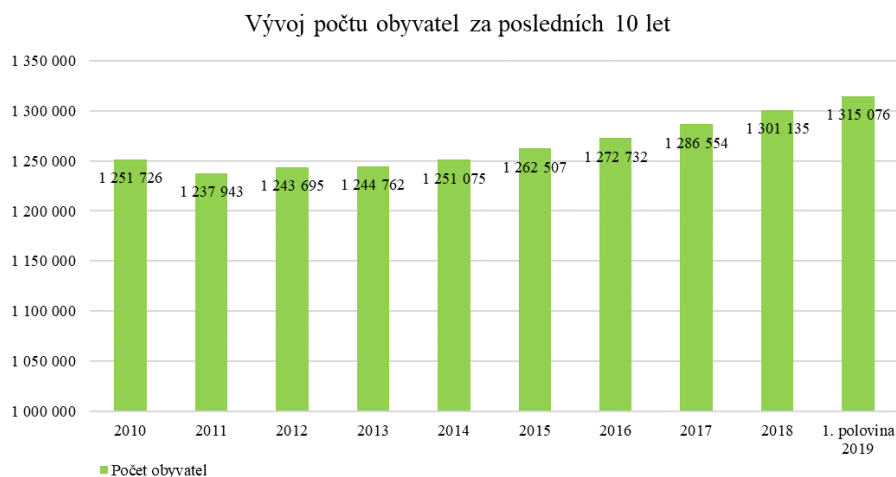
obr. 11 Vývoj vydaných stavebních povolení v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování)

Důležitým údajem je také vývoj zahájení a dokončení bytové výstavby. V období prvních dvou čtvrtletí roku 2019 byla zahájena výstavba 2 457 bytů a ve stejném období bylo dokončeno 2 634 bytů. Za stejných předpokladů jako u grafu předchozího byl vytvořen další graf, který zobrazuje počet zahájených a dokončených bytů za období 10 let. Z obrázku níže je patrný velký propad zahájených bytů v roce 2016 o 47 %, který se následně promítá do poklesu dokončených bytů v následujících letech. Počet započaté bytové výstavby od roku 2016 sloupá, avšak dosud nedosáhly maxima z roku 2015. V souvislosti s tím lze očekávat v následujících letech také nárůst dokončených bytových jednotek. (11)



obr. 12 Vývoj bytové výstavby v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování)

Dalším z podstatných důvodů obtížné dostupnosti bydlení je také nárůst obyvatelstva v hlavním městě. Jediným rokem, kdy dle grafu níže není v metropoli nárůst obyvatel, je rok 2011. Důvodem je sčítání lidu, které toho roku bylo provedeno a jeho členění je podle místa trvalého pobytu. V posledních 5 letech byl průměrný roční nárůst 12 tisíc obyvatel. (11)



obr. 13 Vývoj počtu obyvatel v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování)

Životní úroveň obyvatel se také změnila, a to způsobem k lepšímu, průměrná hrubá měsíční mzda v posledních 10 letech pouze stoupá a v roce 2018 překročila hranici 40 tisíc a oproti předchozímu roku vzrostla o 4 %. V první polovině roku 2019 byla výše průměrné hrubé mzdy 42 297 Kč a nezaměstnanost pouze 2 %. (11)

Za posledních 5 let vzrostly průměrné měsíční náklady na bydlení v Praze ze 7 277 Kč na 7 593 Kč v roce 2018, což činí nárůst o 4,3 %. Obyvatelé Prahy mají výši nákladů spojených s bydlením dvakrát větší, než je průměr v České republice. Z dlouhodobého hlediska činí tento výdaj okolo 19 % z jejich čistého příjmu. Ve vlastní nemovitosti bydlí 55,6 % obyvatel v Praze a pronájem bytu využívá 31,3 %, celorepublikový průměr je 19 %. Nejčastějším složením domácnosti dle počtu členů jsou ty jednočlenné zastoupené 38,7 % a poté dvoučlenné 31,2 % dle dat Českého statistického úřadu. (11)

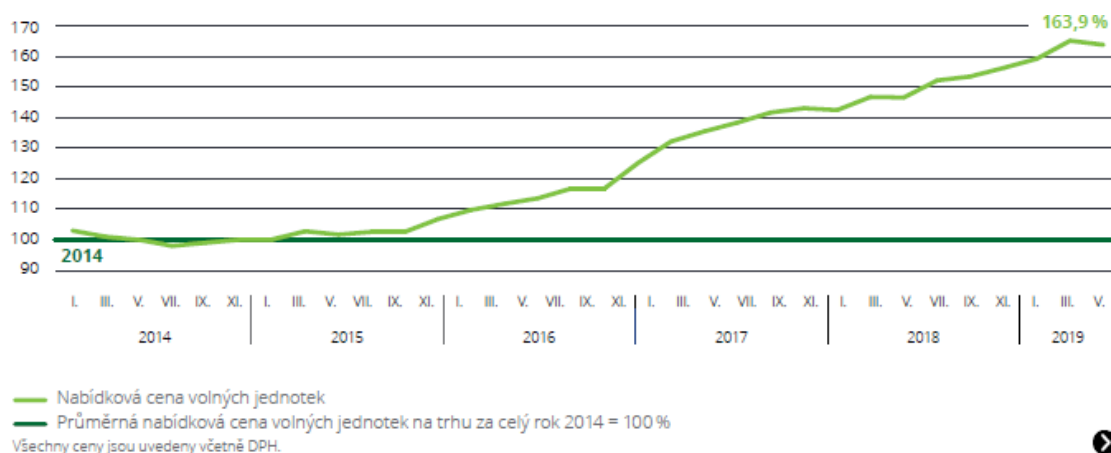
Výše uvedená data jasně prokazují, že problém dostupnosti bytů je zapříčiněn nejen dlouhou dobou výstavby projektů, ale také stále snižujícím se počtem vydaných stavebních povolení a s tím souvisejícím nižším objemem dokončených bytů. Průměrná mzda obyvatel i náklady na bydlení stoupají o přibližně stejné procento. Další skutečností je stále narůstající počet obyvatel v Praze, kteří mají potřebu zajistit si bydlení, což je významným faktorem ovlivňujícím poptávku na trhu s nemovitostmi. V případě, že by byl uvažován každoroční

nárůst 12 tisíc obyvatel s předpokládaným rozdělením do dvoučlenných domácností, lze odhadem říci, že každý rok město potřebuje dokončit okolo 5 500-6 000 nových bytů pro zachování dlouhodobé rovnováhy nabídky a poptávky. Toto číslo odpovídá i podrobnějšímu výpočtu uvedenému ve Strategickém plánu hl. m. Prahy. Počet zahájených bytů je však v posledních letech nižší než vyžaduje trh. Lze tedy předpokládat, že pokud se nezvýší počet volných bytů, budou ceny nemovitostí stále stoupat a s tím i výše nákladů na bydlení.

### 5.1.2 Vývoj ceny bydlení

V současnosti je v Praze aktuálním společenským tématem dostupnost bydlení a s ní spojený především nárůst cen bytů na prodej i pronájem. Dle analýzy společnosti Deloitte z prosince 2018 potřebuje průměrný občan České republiky na koupi nového bytu minimálně 11,3 průměrných ročních platů, což je ve srovnání se 14 evropskými zeměmi vůbec nejhůř dostupným bydlením. Cena za průměrný prodaný byt v první polovině roku 2019 dosáhla v ČR necelých 3,5 milionů korun. (15)

Průměrná nabídková cena bytu na prodej se v Praze pohybuje okolo 107 700 Kč/m<sup>2</sup>, což je o 63,9 % víc než v roce 2014, jak je zobrazeno v grafu na obrázku 14. Z grafu jasně vyplývá, že za posledních 5 let ceny nemovitostí v Praze, až na chvilková období, neustále stoupají. Na trhu bylo v roce 2019 v nabídce 339 projektů obsahujících 5 775 bytů, z čehož necelá polovina tj. 144 projektů jsou dokončené, 168 je jich ve výstavbě a 27 před výstavbou. V nově postavených nemovitostech bylo možno zakoupit 4 506 bytů a v rámci rekonstrukce činžovních domů jich bylo 1 269. Všechna data jsou aktuální a jsou z období první poloviny roku 2019. (15, 17)



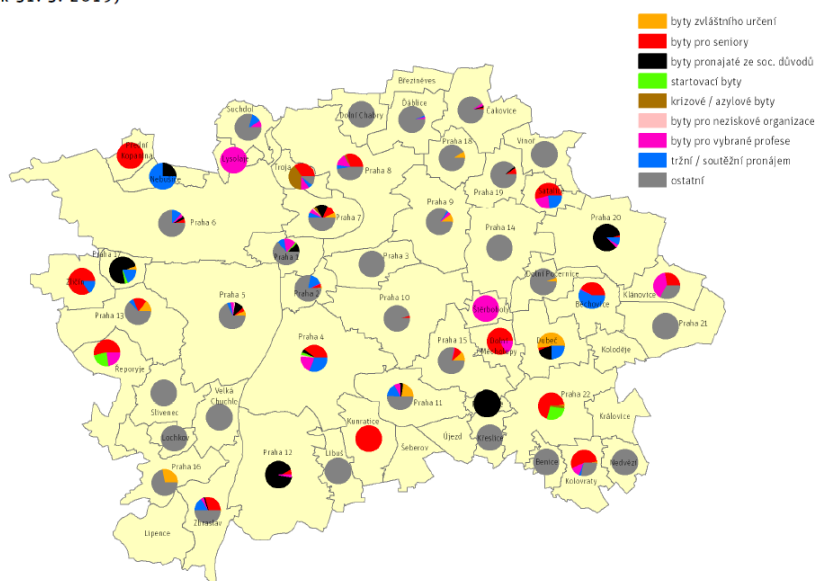
obr. 14 Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze (zdroj: 15, str 1)

### 5.1.3 Nabídky startovacích bytů

Pojem startovací byt pro účely této diplomové práce je definován v kapitole 2., avšak jedná se o definici novou a oficiálně neuznávanou. Jedná se o definici zpracovanou na základě veřejného průzkumu ve znění: *startovací byt dle veřejného průzkumu a s přihlédnutím k nezbytně nutnému vybavení pro bydlení musí splňovat minimální obytnou plochu bytu 23 m<sup>2</sup>, maximální dispozici 2+1, mít základní vybavení – koupelna, toaleta a kuchyň, cenu nájmu 150 Kč/ m<sup>2</sup>, maximální celkovou výši pronájmu 10 000 Kč, dostupnost do centra města MHD do 30 minut a být umístěn v blízkosti plnohodnotné občanské vybavenosti*. Oficiální definice pojmu neexistuje, proto si pod tímto názvem můžeme představit několik variant bydlení nabízených veřejných i soukromým sektorem. V rámci analýzy trhu byla také vyhotovena analýza aktuálních nabídek startovacích bytů v Praze. Upřesnění, co je považováno jako startovací byt, je uvedeno vždy u jednotlivých konkrétních nabídek. Důvodem je, že pojem bývá interpretován odlišným způsobem.

Přehled nabídky startovacích bytů ve správě hlavního města byl zpracován Institutem pro plánování a rozvoj v Praze v dokumentu *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy* na základě dotazníku pro jednotlivé městské části. Celkový poměr obecních bytů pro mladé rodiny a startovacích bytů je 0,41 % z bytového fondu spravovaného městem. Na mapě níže je zobrazena struktura bytů v jednotlivých městských částech, startovací byty jsou označeny zelenou barvou. (4)

STRUKTURA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU SPRAVOVANÉHO MĚSTSKÝMI ČÁSTMI PODLE ÚČELOVÉHO URČENÍ  
(k 31. 3. 2019)



obr. 15 Struktura obecních bytů dle účelového určení (zdroj: 4, str.10)



Z mapy lze vidět, že největším poměrem startovacího bydlení disponuje Praha 22 a Praha-Řeporyje. V rámci této analýzy jsou k dispozici i podrobná zdrojová data, kde se dá vyhledat počet startovacích bytů v každé městské části. Celkem je v Praze k dispozici 96 obecních startovacích bytů, z čehož nejvíce jich nabízí Praha 17 v počtu 23, poté Praha 22 s 21 bytovými jednotkami, 17 jich pronajímá Praha 1 a stejně tak i Praha 2, další části nabízející tyto byty je Praha-Kunratice s počtem 15 a 3 startovací byty vlastní Praha-Řeporyje. Další městské části uvedly, že nemají k dispozici žádné bytové jednotky určené ke startovacímu bydlení. (4)

Je zcela jasné, že počet startovacích bytů není v poměru k ostatním bytům nijak veliký a možná právě proto jsou podmínky pro jejich získání velice obsáhlé a obtížně splnitelné. Každá městská část si kritéria startovacího bytu určuje samostatně a níže jsou konkrétně stručně vyjmenována.

- Praha 1 nabízí byty v ulici Samcova, které jsou určeny pro občany ČR do 30 let s trvalým bydlištěm po dobu alespoň 10 let v Praze 1. Uchazeči nesmí vlastnit jiný byt, v minulosti neměli uzavřenou smlouvu s touto městskou částí na nájem startovacího bytu a v případě úspěchu ve výběrovém řízení nesmí poskytnutý byt využívat k jakémukoliv formě sdíleného ubytování. Výše nájemného bude činit 150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s valorizací s dobou nájmu na 3 roky s možností 1 roku prodloužení. (22)
- Praha 2 má jako podmínku manželství, nebo nesezdaný pár s nezletilým dítětem do věku 35 let obou partnerů, kdy alespoň jeden musí být občan ČR a mít trvalý pobyt na Praze 2 po dobu minimálně 2 let. Ani jeden z partnerů nesmí vlastnit jinou nemovitost určenou k bydlení, společný příjem nesmí být menší než 0,8násobek a vyšší než 1,3násobek průměrné mzdy v hl. městě Praze. Smlouva se sjednává po dobu 7 let, kdy první 3 roky je snížené nájemné o 40 % a poté každý rok o 10% snížení klesá. Snížená cena pronájmu má základní výši 132 Kč/m<sup>2</sup>. (23)
- Praha-Kunratice poskytuje startovací byty mladým manželům či nesezdaným partnerům s dítětem a rodičům samoživitelům. Žadatelé musí být občani ČR, v rozmezí věku 18 až 35 let, v případě páru musí toto splňovat alespoň jeden z nich. Smlouva je uzavíraná na 1 rok s možností opakovaného prodloužení

maximálně na čtyři roky. Měsíční nájemné má výši 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc v prvním roce a poté se to každý zvyšuje vždy o 10 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. (24)

- Praha-Řeporyje neuvádí na svých internetových stránkách podmínky pro získání startovacích bytů, ale pouze kritéria pro přidělení obecního bytu, z nichž budou pravděpodobně vycházet i podmínky pro byty startovací. Žadatel má trvalý pobyt na území MČ Praha-Řeporyje, nevlastní nemovitosti k bydlení, je bezúhonný a nedluží u finančního úřadu, zdravotní a sociální pojišťovny. (25)
- Praha 17 uděluje malometrážní byty určené k dočasnému bydlení pro mladé rodiny, a to i ty neúplné o maximálním počtu 4 členů, které jsou schopné si do 5 let obstarat vlastní bydlení. Mladí manželé musejí být oba ve věku do 35 let bez dětí nebo nejvýš s dvěma dětmi, případně se může jednat o žadatele s alespoň jedním dítětem. Jeden z uchazečů musí mít trvalý pobyt v Praze 17 minimálně po dobu 3 let, musí mít české občanství a být plně způsobilý k právním úkonům. Nájemné je stanoveno ve výši 35,22 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. (26)
- Praha 22 uvádí na svých webových stránkách pouze podmínky pro udělení obecních nebo sociálních bytů. Zájemce o tyto byty musí dosahovat věku 18 let, být českým nebo EU občanem, musí být bez dluhů, nevlastní nemovitost určenou k trvalému bydlení na území hl. m. Prahy či Středočeského kraje a není nájemcem obecního bytu. (27)

V soukromém sektoru nabízejí developerské firmy startovací byty pouze na prodej nikoliv na pronájem, toto tvrzení je na základě vlastního průzkumu trhu. V nabídce developerů se již objevilo několik projektů, které obsahují byty k pronájmu, avšak aktuálně jsou všechny obsazeny. Startovací byty na prodej mají ve své nabídce například společnosti Geosan Development s názvem Element Letňany v Letňanech. (29) PASSERINVEST GROUP na Praze 4 v rámci projektu Rezidenčního parku Baarova nabízí byty jak k pronájmu, tak k prodeji, avšak jejich ceny odpovídají průměru ve městě. (30) Dalšími developerskými společnostmi nabízejícími byty kromě prodeje také k pronájmu jsou K&K Invest Group a FINEP, které taktéž aktuálně nedisponují žádnými volnými nájemními byty. Dle cen bytových jednotek na prodej se dá však předpokládat, že ani v těchto dvou případech se nebude jednat o finančně výhodné a dostupné bydlení. (31, 32) Pro úplnost je nutno dodat, že zde existuje také trh s nájemním bydlením vlastníků bytových jednotek a domů, který je velmi dynamický a těžko

zmapovatelný. Jedná se o byty nabízené realitními společnostmi za komerční ceny. Tento trh však je mimo zaměření diplomové práce.

#### **5.1.4 Dílčí shrnutí analýzy současné situace na trhu s byty**

Analýza současné situace na trhu s byty v Praze jasně poukazuje na příčinu nedostatků bytů v Praze. Hlavním problémem je zdlouhavý povolovací proces nové výstavby trvající průměrně 8,8 let, což souvisí také se stále snižujícím se počtem stavebních povolení, jak je zobrazeno na obrázku č. 10. V rámci posledních 10 let byl také zmapován vývoj zahájených a dokončených bytů. V roce 2016 nastal významný propad nově zahájených bytů, který zapříčinil následný pokles počtu dokončených bytů. Počet obyvatel v hlavním městě každým rokem narůstá průměrně o 12 tisíc, což má za důsledek zvyšující se poptávku po bydlení, tím i rostoucí ceny nemovitostí, a také potřebu výstavby přibližně 6 tisíc bytů ročně. Vývoj ceny bydlení má za posledních 5 let rostoucí tendenci. Průměrná nabídková cena prodávaného volného bytu od roku 2014 do současnosti vzrostla o 63,9 %, což představuje průměrnou nabídkovou cenu bytu 107 700 Kč/m<sup>2</sup>.

Dalším bodem byl průzkum nabídky startovacích bytů poskytovaných městem a také soukromými subjekty. Ve vlastnictví městských částí je v součtu pouze 96 startovacích bytových jednotek, přičemž podmínky pro jejich získání nejsou lehce splnitelné. Soukromý sektor nabízí startovací byty k prodeji, avšak aktuálně je jednotek volných ke koupi malé množství. Některé developerské společnosti také nově zařadily do své nabídky pronájem bytů, ale jelikož cena jejich nájemních bytů odpovídá tržní ceně, nelze je řadit mezi byty startovací.

Výsledek této analýzy poukazuje na nezbytnost optimalizace a urychlení povolovacích procesů souvisejících se zahájením výstavby. Dále pak potřebu realizace nových projektů výstavby bytových jednotek, a také na naprosto nedostačujícímu množství startovacího bydlení, kterého je 0,41 % ze všech bytů ve vlastnictví města. Z tohoto důvodu je dále v kapitole 5.2 zpracován investiční záměr konkrétního projektu na výstavbu bytového domu se startovacími byty.

## 5.2 Investiční záměr projektu

Investiční záměr se zpracovává v předinvestiční fázi projektu za účelem bližší specifikace plánovaného projektu. Záměr by měl vést k rozhodnutí, zda se zkoumaný projekt bude realizovat či nikoliv. Tento investiční záměr se zabývá výstavbou bytového domu se startovacími byty za účelem zvýšení počtu dostupných bytů pro mladé obyvatele Prahy. V prvním bodě je vybrán vhodný pozemek k zástavbě a následně je na pozemek zpracován návrh výstavby. O vytvoření návrhu byla autorkou požádána Ing. arch. Petra Malovaná, která dle předaných požadavků navrhla odpovídající bytový dům. Na základě studie je zpracovaný propočet, který byl využit pro určení způsobu financování s následným výpočtem návratnosti investice. Dále byl vytvořen harmonogram celého projektu s předpokládanou dobou trvání hlavních procesů. V závěru záměru jsou specifikovaná rizika, která by při realizaci mohla nastat. Kapitola věnující se financování přináší také ideový návrh spolupráce veřejného a soukromého subjektu.

### 5.2.1 Výběr pozemku a návrh stavby

Na začátku plánování výstavbového projektu musí mít investor představu o tom, co chce stavět a na jaký pozemek danou stavbu umístí. Od výběru pozemku se odvíjí první návrhy projektu a další náležitosti s tím související. V této diplomové práci se případová studie zabývá výstavbou bytového domu se startovacími byty v Praze.

Možnosti vzniku nových bytových jednotek jsou tři následující: rekonstrukce stávajících bytových domů, využití brownfieldů a nová výstavba bytového domu na vhodném pozemku. Z důvodu možných komplikací a nemožnosti odhadnutí nákladů na rekonstrukci stávajícího bytového domu je tato varianta považována za nevhodnou pro podrobnější zpracování. V případě využití některého z pražských brownfieldů by bylo víc než vhodné, vypracovat komplexní návrh na celé území, nikoliv pouze na jeden bytový dům, což není tématem této práce. Nejvhodnější variantou je tedy novostavba bytového domu ideálně na pozemku, který náleží magistrátu nebo některé městské části.

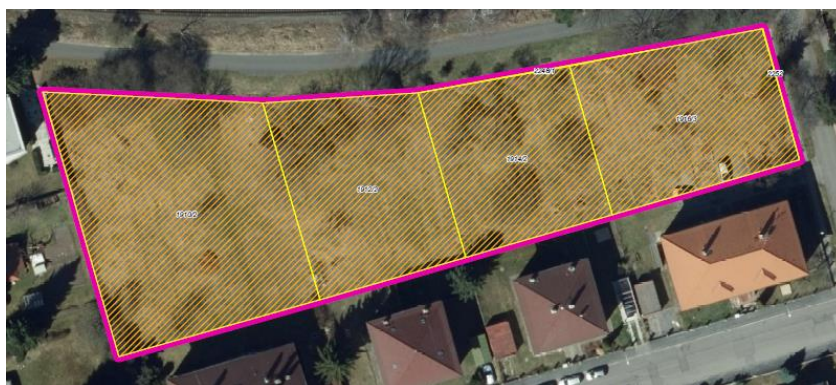
Strategický plán hl. m. Prahy udává, že by měl IPR Praha vypracovat studii, jejímž výsledkem je soupis pozemků ve vlastnictví města vhodných k bytové zástavbě. Tato studie již byla zadána současným náměstkem primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu doc. Ing. arch. Petrem Hlaváčkem a v červnu tohoto roku byla předána

magistrátu. IPR Praha vytipoval přibližně 3 tisíce pozemků vhodných pro bytovou výstavbu. Vedení města vybrané pozemky přezkoumalo. Přibližně čtyři sta se jich dostalo do užšího výběru. Parametry pro rozhodnutí o vhodnosti pozemku si určilo město samo a nejsou veřejně známy.

Za účelem získání dat týkajících se vybraných pozemků byl kontaktován IPR Praha, který data nemohl poskytnout, jelikož jsou ve vlastnictví města, dále pak byl požádán o data sekretariát pana Hlaváčka, od něž nebyla obdržena žádná odpověď. Autorka této práce je občankou s trvalým pobytem na Praze 6, proto byl osloven městský úřad Prahy 6, konkrétně radní pro strategický rozvoj, památkovou péči a výstavnictví Ing. arch. Eva Smutná, FEng., která vyšla vstříc a potřebné informace o magistrátem vybraných pozemcích zprostředkovala a ochotně poskytla. Z podkladů vyplývá, že se celkově na území Prahy 6 nacházejí 4 vhodné pozemky pro bytovou výstavbu ve vlastnictví MHMP. Městská část údajně nedisponuje žádným volným pozemkem, jelikož je v této části hodně soukromých vlastníků pozemků.

Parcely určené k bytové zástavbě jsou níže jednotlivě blíže specifikovány a je posouzena jejich vhodnost pro zástavbu bytového domu se startovacími byty.

- Prvním ze čtyř potenciálně vhodných míst je pozemek obsahující 4 parcely konkrétně 1910/2, 1912/2, 1914/2 a 1916/3. Parcely o rozloze 4 950 m<sup>2</sup> se nacházejí v katastrálním území Ruzyně a jsou uvažovány jako místo vhodné k výstavbě menších a nízkých bytových domů vilového typu, proto jsou vyhodnoceny jako nevhodné pro daný projekt.



*obr. 16 Potenciální vhodný pozemek č. 1 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha)*

- Druhým místem vhodným v zástavbě je 21 parcel na území Bubenče o výměře 6 185 m<sup>2</sup>. V těsné blízkosti parcely se nachází čtyřkolejní železniční trať, což způsobuje různá omezení na daném pozemku. Dále je postavena nemovitost ve středu teoreticky zastavitelné jedné části vytipovaného pozemku, což omezuje využití vybraného místa. Z výše zmíněných důvodů ani tato varianta není brána jako vyhovující.



obr. 17 Potenciální vhodný pozemek č. 2 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha)

- Třetí vybraný pozemek tvořený z dvanácti parcelami na území Dejvice s plochou 8 257 m<sup>2</sup> je situován v přímém okolí tří stávajících bytových domů, které jsou v současnosti obsazeny obyvateli. Z tohoto důvodu je i tento pozemek zamítnut pro další využití v této studii.



obr. 18 Potenciální vhodný pozemek č. 3 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha)

- Poslední vytipované parcely 691/1 a 689/1 nacházející se na území Bubenče o rozloze 1 521 m<sup>2</sup> se jeví jako nejhodnější varianta na rozpracování případové studie. Pozemek se nachází v těsné blízkosti vlakové koleje, avšak s málo frekventovaným provozem. Poloha pozemku je na strategickém místě, čímž je



myšleno blízké okolí nabízející veškerou MHD, dopravní dostupnost do centra města do 15 minut, kompletní občanská vybavenost a v blízkosti park Stromovka či Letná. Sousední potenciální vhodné parcely pro zástavbu jsou obě ve vlastnictví jednoho developera, tudíž by mohla nastat vzájemná spolupráce při výstavbě projektu.



obr. 19 Potenciální vhodný pozemek č. 4 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha)

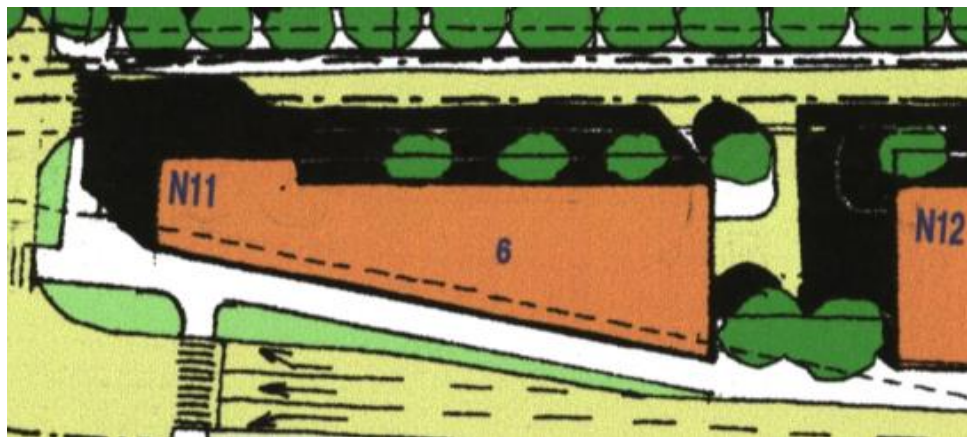
Situační pohled na všechny výše zmíněné pozemky včetně jejich vyznačení v územním plánu jsou v příloze č. 2.

Za účelem maximálního využití veškerých volných parcel a zároveň tak vytvoření vzniku co největšího množství bytových jednotek bude dále ve studii uvažována výstavba také na sousedících parcelách 686, 687, 688. Tyto parcely má ve vlastnictví soukromý developer Letná Park Centrum a.s., proto bude v následujících kapitolách navržena možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru. (21)



obr. 20 Parcely vybrané pro výstavbu startovacích bytů (zdroj: 21)

Pro úplnost informací o pozemku je třeba zmínit, že vybrané parcely byly již dříve uvažovány jako vhodné k zástavbě v urbanistické studii z roku 2002. V tomto návrhu se uvažuje s umístěním administrativních budov či hotelu z 86 % zástavby, ostatní prostory by měly mít využití na služby, obchody a zábavu. Původní návrh na obrázku č. 21 využívá v největším možném rozsahu pozemek a má šest nadzemních podlaží. (14)



*obr. 21 Návrh využití území z roku 2002 (zdroj: 14)*

Za účelem zpracování kompletního investičního záměru byla oslovena Ing. arch. Petra Malovaná, která vypracovala návrh na možné využití pozemku za účelem výstavby startovacích bytů. Bez tohoto návrhu by nebylo možné zpracovat propočet ani návratnost projektu, kterým jsou věnovány další podkapitoly této práce. Vypracovaná dokumentace potřebná pro tuto diplomovou práci je v příloze č.3. Její součástí je situace, vizualizace, nadhledová axonometrie, pohled, půdorys typového podlaží a schéma dispozic bytových jednotek.

Návrh nového bytového domu vychází z veřejného průzkumu v kapitole 2.1, z něž byly zjištěny požadované dispozice bytů. Tyto parametry byly autorkou předány Ing. arch. Petře Malované, která na základě žádosti autorky navrhla celý koncept domu i s využitím okolního pozemku.

Navržený bytový dům se startovacími byty je umístěn na křižovatce ulic Pelléova a Milady Horákové v lokalitě, která má veškerou sociální vybavenost. V docházkové vzdálenosti se nachází MHD stanice Hradčanská, tj. stanice metra, zastávky autobusů i tramvají. V bezprostřední blízkosti této stanice se nachází obchody s potravinami, restaurační zařízení a také sportovní centrum. Základní škola a další vybavenost jsou dostupné do 10 minut pěší chůze od pozemku včetně parku Letenské sady.



Na vizualizaci projektu (obrázek č. 22) jsou znázorněny stavební objekty, kde hlavním stavebním objektem je bytový dům, který je doplněn o podružné a doplňující stavební objekty jako je příjezdová cesta s parkovištěm a pásy zeleně s parkovou úpravou. Z veřejného průzkumu vyplynulo, že lidé nejeví velký zájem o parkovací stání, nicméně dle *Pražských stavebních předpisů* je povinností při nově navrhovaných objektech vybudovat i příslušný počet parkovacích stání, který v tomto případě byl výpočtem stanoven na 16. Stavební pozemek je limitován Dejvickým tunelem, který prochází v podzemí a dotýká se jihovýchodního rohu pozemku, což značně limituje využití pozemku a ztěžuje zakládání objektu. Z tohoto důvodu je objekt navržen jako ustupující v přízemí a nadzemní části jsou částečně vykonzolovány z důvodu maximálního využití parcel a návrhu největšího možného počtu bytů při dodržení všech odstupových vzdáleností. Bytový dům je navržen jako ustupující od západu k východu, tedy od zastávky Hradčanská, aby svou podlažností lépe navázal na okolní zástavbu.



obr. 22 Vizualizace – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná)

Novostavba bytového domu čítá 51 startovacích bytů o dispozicích 1+1 nebo 2+kk. Celkově je uvažováno s 59 potencionálními nájemníky při plné obsazenosti bytů. Předpokladem pro tento počet je pronájem bytových jednotek o velikosti 1+1 pouze jedné dospělé osobě, jichž se v domě nachází 43, a 8 jednotek 2+kk s maximálně dvěma dospělými osobami. V prvním nadzemním podlaží je navrženo technické zázemí bytového domu. Dále se zde nachází prostor ke komerčnímu účelu z důvodu podmínek využitelnosti parcel, které jsou dané územním plánem. V této oblasti je typ území s označením využití *všeobecně smíšené*, z tohoto důvodu je třeba počítat nejen s bytovou výstavbou. (21)

### 5.2.2 Propočet nákladů na výstavbu

Projekt bytového domu se startovacími byty je tvořen sedmi stavebními objekty, kterými jsou: bytový dům, zpevněné plochy a komunikace včetně parkovacích míst, sadové úpravy, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, přípojka elektro a plynovodní přípojka. Celkový koncept návrhu navazuje na stávající zástavbu, respektuje ji, plní předepsané požadavky a limity a snaží se maximálním možným způsobem začlenit zeleň, která je uvažována na střeše a v rámci parkovacích stání, která budou prorostlá trávou a dále zelenými pruhy. Bytový dům je navržen jako pavlačový, kde pro přístup k bytům slouží dvě schodiště a výtah.



obr. 23 Situace – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná)

Dům je z důvodu Dejvického tunelu nepodsklepený. V přízemí se nachází komerční prostory a technické zázemí domu, od 2. NP jsou navrženy bytové jednotky o velikosti 1+1 a 2+kk, které mají vstupy z pavlače. Návrh dispozice bytů 2+kk počítá s balkónem orientovaným na jižní stranu, kdežto u 1+1 bytů se balkón v dispozici objevuje výjimečně. Do pavlače jsou orientovány místnosti jako kuchyně a obývací prostory jsou kvůli většímu soukromí a hluku od přilehlé železniční tratě orientovány na jižní stranu. Jižní orientace obytných prostor zároveň umožňuje dostatečné osvětlení a oslunění místností. Od 4. NP dům ustupuje a tímto vznikají i společné komunitní zelené terasy, které budou obyvatelé moci využívat k relaxaci, či společnému setkávání. Celkově je v domě navrženo 51 bytových jednotek, z nichž je 43 o velikosti 1+1 a 8 o dispozici 2+kk.

Konstrukčně je dům navržen jako kombinovaný systém, kde stěnový systém je použit na byty jako takové a sloupy slouží k podepření pavlačí. Dále jihovýchodní část domu je částečně vykonzolovaná z důvodu maximálního využití pozemku a limitů z důvodu procházejícího

Dejvického tunelu. Základy jsou tudíž tvořeny základovými pasy a patkami (popřípadě pilotami – dle posouzení statika), musel by však být proveden geologický průzkum z důvodu tunelu. Celková zastavěná plocha je 800 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor je 13 255 m<sup>3</sup>.

Investiční náklady jsou níže stanoveny pomocí propočtu a jsou následně použity pro výpočet návratnosti investice v kapitole 5.2.4. Pro výpočet předpokládaných nákladů byly použity cenové ukazatele pro rok 2019 z databáze RTS a.s. (19), rozpočtové ukazatele stavebních objektů (RUSO) z databáze ÚRS CZ a. s. Propočet je členěn do dvanácti oddílů A-L dle všeobecně používané struktury. Oddíl C se zabývá propočtem jednotlivých stavebních objektů, kde jsou oceněny dílčí základní rozpočtové náklady (ZRN). Ze součtu jednotlivých ZRN jsou procentuálně vyčísleny oddíly F, G, H a L. Celkové ZRN jsou také použity pro výpočet honoráře za projektové a průzkumné práce patřící do oddílu A. V závěru propočtu jsou všechny oddíly sečteny a je vyčíslen celkový investiční náklad včetně daně z přidané hodnoty.

### **Propočet:**

#### **A. Projektové a průzkumné práce**

Cena za projektové a průzkumné práce je stanovena pomocí honorářových zón a započitatelných nákladů z portálu stavebnistandardy.cz dle vlastního výpočtu. (18)

Výpočet Honoráře:

1. Honorářová zóna III.
2. Celkové ZRN = 98 807 742 Kč
3. Výše honoráře: doporučený rozptyl 6,85 % - 8,33 %. Zvoleno 7 %, což činí honorář ve výši 6 916 542 Kč bez DPH. Celková výše s 21 % DPH je 8 369 016 Kč.

#### **B. Provozní soubory**

V objektu se žádné provozní soubory nenacházejí.

#### **C. Stavební objekty**

SO01 – Bytový dům

SO02 – Zpevněné plochy a komunikace

SO03 – Parkoviště z polovegetačních tvárnic

SO04 – Chodník pro pěší

SO05 – Sadové úpravy

SO06 – Vodovodní přípojka DN 110

SO07 – Kanalizační přípojka DN 300

SO08 – Přípojka elektro

SO09 – Plynovodní přípojka PE 100 RC

SO01 – Bytový dům:

1. Celkový obestavěný prostor je 13 255 m<sup>3</sup>.

2. Zatřídění objektu

803. Budovy pro bydlení – svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná

Celkové ZRN1: 7 160 Kč/ m<sup>3</sup> \* 13 255 m<sup>3</sup> = 95 905 800 Kč bez DPH

SO02 – Zpevněné plochy a komunikace:

1. Celková výměra je 1 193 m<sup>2</sup>.

2. Zatřídění objektu

822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací – zpevněné plochy

Celkové ZRN2: 1 666 Kč/ m<sup>2</sup> \* 1 193 m<sup>2</sup> = 1 987 538 Kč bez DPH

SO03 – Parkoviště z polovegetačních tvárnic:

1. Celková výměra je 203 m<sup>2</sup>.

2. Zatřídění objektu

822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací – parkoviště z polovegetačních tvárnic

Celkové ZRN3: 2 137 Kč/ m<sup>2</sup> \* 203 m<sup>2</sup> = 433 811 Kč bez DPH

SO04 – Chodník pro pěší:

1. Celková výměra je 258 m<sup>2</sup>.

2. Zatřídění objektu

822.2 Komunikace pozemní – komunikace pro pěší

Celkové ZRN3: 704 Kč/ m<sup>2</sup> \* 258 m<sup>2</sup> = 181 632 Kč bez DPH

## SO05 – Sadové úpravy:

1. Celková výměra je 378 m<sup>2</sup>.

2. Zatřídění objektu

823.2 Úpravy území a samostatné zemní práce – sadové úpravy

Celkové ZRN3: 444 Kč/ m<sup>2</sup> \* 378 m<sup>2</sup> = 167 832 Kč bez DPH

## SO06 – Vodovodní přípojka:

1. Celková výměra je 1,8 m.

2. Zatřídění objektu

827.1 Vodovody trubní – vodovodní přípojka DN 110

Celkové ZRN4: 4 796 Kč/ m \* 1,8 m = 8 633 Kč bez DPH

## SO07 – Kanalizační přípojka:

1. Celková výměra je 5,6 m.

2. Zatřídění objektu

827.2 Kanalizace trubní – kanalizace DN 300

Celkové ZRN5: 8 622 Kč/ m \* 5,6 m = 48 283 Kč bez DPH

## SO08 – Přípojka elektro:

1. Celková výměra je 6,6 m.

2. Zatřídění objektu

828.7 Vedení podzemní silnoproudá kabelová – kabelové rozvody NN I

Celkové ZRN6: 3 661 Kč/ m \* 6,6 m = 24 163 Kč bez DPH

## SO09 – Plynovodní přípojka:

1. Celková výměra je 6,1 m.

2. Zatřídění objektu

827.5 Plynovody a vzduchovody trubní – plynovodní přípojka

Celkové ZRN6: 8 205 Kč/ m \* 6,1 m = 50 050 Kč bez DPH

Výpočet celkového ZRN za stavbu:

	Název objektu	Bez DPH	Výše DPH	S DPH
SO01	Bytový dům	95 905 800 Kč	15 %	110 291 670 Kč
SO02	Zpevněné plochy a komunikace	1 987 538 Kč	15 %	2 285 669 Kč
SO03	Parkoviště z polovegetačních tvárnic	433 811 Kč	15 %	498 883 Kč
SO04	Chodník pro pěší	181 632 Kč	15 %	208 877 Kč
SO05	Sadové úpravy	167 832 Kč	15 %	193 007 Kč
SO06	Vodovodní přípojka	8 633 Kč	15 %	9 928 Kč
SO07	Kanalizační přípojka	48 283 Kč	15 %	55 525 Kč
SO08	Přípojka elektro	24 163 Kč	15 %	27 787 Kč
SO09	Plynovodní přípojka	50 050 Kč	15 %	57 558 Kč
	Celkové ZRN	<b>98 807 742 Kč</b>		<b>110 291 670 Kč</b>

D. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

V objektu se žádné stroje, zařízení a inventář investiční povahy nenacházejí.

E. Umělecká díla

V objektu se žádná umělecká díla nenacházejí.

F. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)

NUS jsou stanoveny na základě procentuální přírážky z celkových ZRN, která je zvolena 5 %.

NUS 5 %:  $0,05 \cdot 98\,807\,742 = 4\,940\,387$  Kč bez DPH

G. Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách

Ostatní náklady jsou stanoveny odhadem, který je určen procentuální přírážkou 5 % z celkových ZRN.

1. Poplatky DOSS, koordinátor BOZP, geodetické práce atd. 2%

2. Náklady spojené s marketingem a prodejem/pronájmem 3%

ON 2 %:  $0,02 \cdot 98\,807\,742 = 1\,976\,155$  Kč bez DPH

ON 3 %:  $0,03 \cdot 98\,807\,742 = 2\,964\,232$  Kč bez DPH

Celkem ON: 4 940 387 Kč bez DPH

**H. Rezerva**

Rezerva je stanovena procentuální přírážkou z celkových ZRN, která je zvolena 10 %.

$$R\ 10\ \%: 0,1 * 98\ 807\ 742 = 9\ 880\ 774\ \text{Kč bez DPH}$$

**I. Ostatní investice (pozemek)**

Ostatní investice jako např. koupě pozemku se zde nevyskytují, jelikož parcely jsou částečně ve vlastnictví města a částečně je vlastníkem soukromý developer. Předpokládá se spolupráce těchto dvou subjektů, proto se nezapočítávají náklady na koupi pozemku.

**J. Nehmotný investiční majetek**

V objektu se žádný nehmotný investiční majetek nenachází.

**K. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby**

Provozní náklady jsou odhadnuty ve výši 2 040 000 Kč bez DPH. Patří zde vybavení všech bytových – základní vybavení kuchyně a koupelny s toaletou.

**L. Kompletační činnost**

Kompletační činnost developera je stanovena procentuální přírážkou z celkových ZRN, jejíž hodnota je 2 %.

$$KČ\ 2\ \%: 0,02 * 98\ 807\ 742 = 1\ 976\ 155\ \text{Kč bez DPH}$$

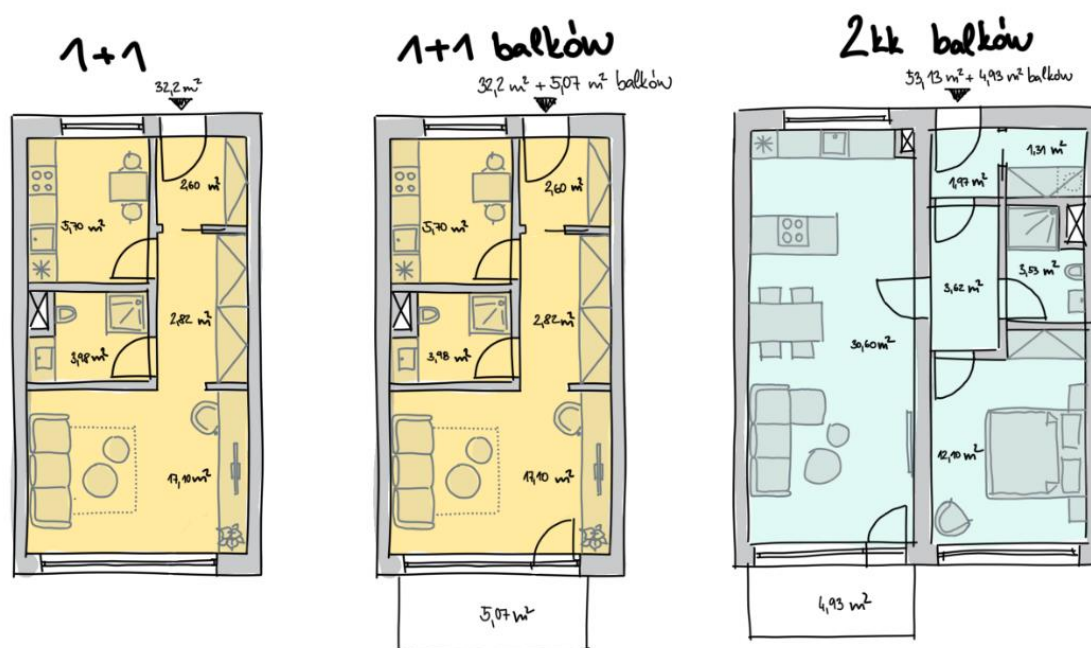
**Celkové náklady na pořízení stavby:**

Pořadí	Název	Cena bez DPH	DPH (%)	Cena s DPH
A	Projektové a průzkumné práce	6 916 542 Kč	21 %	8 369 016 Kč
B	Provozní soubory			
C	Stavební objekty	98 807 742 Kč	15 %	113 628 903 Kč
D	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy			
E	Umělecká díla			
F	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)	4 940 387 Kč	15 %	5 681 445 Kč
G	Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách	4 940 387 Kč	15 %	5 681 445 Kč
H	Rezerva	9 880 774 Kč		
I	Ostatní investice (pozemek)			
J	Nehmotný investiční majetek			
K	Provozní náklady	2 040 000 Kč	15 %	234 600 Kč
L	Kompletační činnost	1 976 155 Kč	15 %	2 272 578 Kč
	<b>Celkem</b>	<b>132 961 987 Kč</b>		<b>146 815 885 Kč</b>

Celkové náklady na pořízení stavby získané z propočtu jsou 146 815 885 Kč včetně DPH pro cenovou úroveň roku 2019. Je třeba brát v úvahu, že cena stavebních prací každým rokem roste, proto je toto zvýšení uvažováno v oddílu Rezerva.

Pro ověření výše uvedeného propočtu byla použita ve druhé variantě metodika stanovení ceny bytového domu dle jednotkové ceny za  $\text{m}^2$ . Z databáze nejmenované konkrétní české stavební firmy byla vypočítána průměrná cena za  $\text{m}^2$  bytového domu v Praze. Jedná se o částku, která je uvedená ve smlouvě o dílo a nezapočítávají se zde náklady developera. Z ceny tří bytových domů realizovaných na území Prahy byla spočítána jednotková cena 44 534 Kč/ $\text{m}^2$ . V případě výpočtu předpokládaných nákladů na výstavbu navrhovaného bytového domu za pomoci této jednotkové ceny by celková částka za plochu 2 170  $\text{m}^2$  činila 96 638 780 Kč bez DPH. Jedná se o cenu za stavební objekty, které jsou pouze jedním oddílem v propočtu. Výpočet celkových nákladů na stavební objekty je o 2,2 % nižší, než udává propočet sestavený dle cenových ukazatelů. Jedná se pouze o srovnávací výpočet, proto bude přihlíženo k výši nákladů plynoucích ze strukturovaného propočtu, který se jeví přesnějším.

Z důvodu zjednodušení následných výpočtů byla výše celkových nákladů na výstavbu zaokrouhlena na celé miliony. Celková předpokládaná cena za projekt činí 147 milionů korun včetně DPH. Tato částka je použita v následujících kapitolách týkajících se financování a návratnosti investice.



obr. 24 Dispozice bytů – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná)



### 5.2.3 Návrh způsobu spolupráce a financování výstavby

Existuje více možností financování výstavbového projektu, jak je již zmíněno v kapitole 4.2, avšak v případě tohoto projektu je v následujícím textu uvažována spolupráce veřejného a soukromého sektoru. V České republice je obvyklý model spolupráce města jakožto investora a soukromého sektoru jakožto dodavatele. Realizace výstavbového projektu financovaného z veřejného rozpočtu probíhá na základě výběrového řízení generálního dodavatele stavby. V tomto případě bude soukromý sektor spolu s veřejným sektorem v roli investora. Na základě úvah o možném novém konceptu spolupráce je navržen doporučený způsob financování výstavby, který vychází z níže specifikovaného modelu.

Platná legislativa umožňuje několik způsobů spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Prvním z nich je možnost odkupu pozemků jednou nebo druhou stranou. V případě odkupu soukromým subjektem by město přišlo o možnost vlastní výstavby, což při současné situaci vysoké poptávky po bydlení není vhodným řešením. Pozemek by mohlo odkoupit také město od soukromého sektoru, ale to by byla situace zcela výjimečného charakteru, jelikož s největší pravděpodobností se soukromý developer nebude chtít vzdát pozemku vhodného k zástavbě. Tato varianta je na základě zmíněných okolností považována za nepravděpodobnou.

Druhá varianta spolupráce je právo stavby, kdy se dle zákona č. 89/2012 Sb. §1240–1256 jedná o dočasné věcné právo k cizí věci. Principem tohoto práva je, že umožňuje vlastní stavbu na cizím pozemku, která musí být dočasného charakteru s maximální dobou trvání 99 let. Tato podmínka je považována za nevhodnou při účelu výstavby bytového domu. V případě poskytnutí městského pozemku soukromému developerovi nastává pro veřejný sektor několik nevýhod jako omezená možnost ovlivnění typu výstavby či výběru nájemníků. Za účelem výstavby startovacích bytů by obec měla mít možnost zasáhnout například do ceny nebo podoby bytů. Tato varianta má několik závažných nevýhod, díky nimž je považována za nevyhovující.

Poslední uvažovanou možností je vznik společnosti dle zákona č. 89/2012 Sb. §2716–2746. Jedná se o sdružení společníků vzniklé na základě obchodního ujednání, kdy počet účastníků může být dva a více a může se jednat o fyzické i právnické osoby. V tomto konkrétním případě by byli pouze dva – město a developer. Uskupení nemá žádnou právní strukturu, nevzniká právnický subjekt a nejedná tedy se o obchodní společnost. Důležitým a určujícím prvkem je však dokument s dohodou, která stanovuje všechna práva a povinnosti partnerů, společné cíle, počáteční vklady partnerů, každodenní kooperace a rozdělení zisku

nebo odpovědnost za ztráty společného podniku. Vklady partnerů se mohou lišit, respektive doplňovat, protože za tímto účelem společnost vzniká. Základní myšlenkou je získání chybějících hodnot pro společný cíl. Po naplnění stanoveného cíle sdružení končí. Ze tří výše zmíněných možností spolupráce veřejného a soukromého sektoru se jeví tato varianta jako nejvhodnější, proto je dále podrobněji rozvinuta.

Forma spolupráce založením společnosti umožňuje městu efektivní kontrolu nad svým majetkem a investičním záměrem s přispěním know-how souvisejícího s řízením výstavbového projektu, které přináší strana soukromého subjektu. Pro dobré fungování musí být důkladně sestavená smluvní dohoda, v níž nesprávné nastavení vztahů může přinést rizika. Smluvní vztah by konkrétně uzavřeli Městský developer a soukromý developer Letná Park Centrum a. s. Městský developer je název pro nový projektový tým, který má vzniknout za účelem snahy získání územního rozhodnutí, stavebního povolení a organizace nové výstavby na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Do společného podniku by město Praha vstoupilo s vkladem více než polovinou pozemku určeného k zástavbě, urychlením povolovacích procesů ze 3-4 měsíců na 1 měsíc a veškerými finančními prostředky. Podíl společníka Městský developer by byl ve výši 87 %. Soukromý subjekt by vstoupil se zbývajících částí pozemku, know-how s vedením developerského projektu a jeho výše podílu by činila 13 %. Podrobnější výpočet je na následující straně č. 51. Po dokončení projektu by bylo provedeno prohlášení vlastníka a bytový dům by byl rozdělen na jednotlivé bytové, popřípadě komerční jednotky. Byty by byly rozděleny poměrem, který je určený ve smlouvě, tedy 44 bytů by zůstalo ve vlastnictví města a 7 bytů velikosti 1+1 by náleželo developerovi. Počet nově postavených bytů patřících developerovi by byl velice malý a z toho důvodu by mu náležely také komerční prostory.

Cílem města je získat výstavbou nejvyšší možné množství startovacích bytů do vlastnictví, za účel pronajímání dostupného bydlení pro občany Prahy. Cílem developera je pronajímat jím vlastněné byty za tržní cenu. Společným cílem je efektivní využití parcel, na nichž by ani jeden subjekt nemohl postavit bytový dům, protože by nebylo možné splnit další podmínky vázané s výstavbou, jako jsou náhrady zelené plochy a nově vytvořená parkovací místa. Při využití pouze vlastních parcel by plocha k zastavění nebyla dostačující.

Nevýhodu tohoto modelu může přinést následná správa a údržba celé nemovitosti. Developer jakožto vlastník poměrově podstatně menší části nemovitosti by se mohl cítit v zásadních otázkách v minoritním postavení, z důvodu nízké váhy jeho hlasu a nemožnosti tak

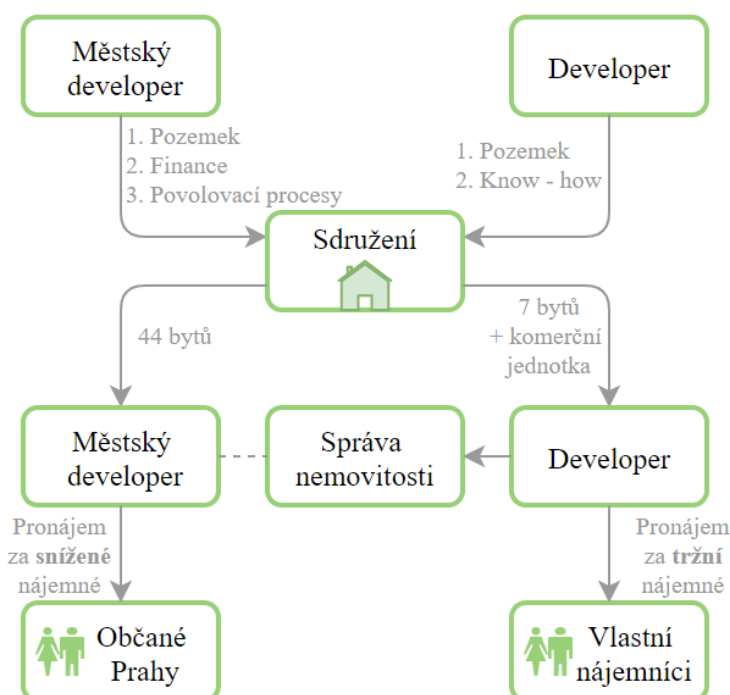
obhájení jeho názoru. Tento problém je třeba správně ošetřit v předem sjednaném dokumentu. Bude také třeba zajistit správné fungování nemovitosti, její správu a údržbu, kterou by na základě smlouvy o smlouvě budoucí poskytoval zúčastněný developer. Výhodou je, že každý z vlastníků může byty pronajímat za jimi určenou částku. Developerovi forma sdružení přináší efektivní využití vlastních parcel díky nabytí nových bytových a komerčních jednotek k pronájmu a zároveň odpadá starost s financováním výstavby, které bude zajištěno ze zdrojů města. Tyto dvě výhody by mohly být dostatečně přínosné, aby měl developer zájem o vytvoření společnosti s městem. Soukromý subjekt nebude vkládat vlastní finanční kapitál do výstavby, proto návratnost jeho investice nebude níže uvažována.

Celkové financování výstavby je navrženo z Fondu rozvoje dostupného bydlení, v němž mají být k dispozici 2 mld. Kč určené výhradně na výstavbu bytů v Praze. Díky využití městských finančních prostředků by nebylo potřeba využití externích zdrojů financování, jako je například úvěr od banky. Město by teoreticky mohlo v rámci Operačního programu Praha – pól růstu ČR požádat o dotaci z Evropské unie, ale vzhledem k okolnostem, že tento program v roce 2020 končí a město by finance čerpalo jako společnost se soukromým investorem, není tato varianta financování považována za realizovatelnou. V případě, že by Praha rozhodla nečerpat peníze z vlastního fondu, mohla by zažádat o výhodný úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení v rámci programu Výstavba pro obce, zde by však také mohl nastat problém související se sdružením.

Za účelem určení procentuální výše podílů společníků byla jako výchozí parametr použita cena projektu z propočtu ve výši 147 mil. Kč. V prvním kroku bylo nutné zjistit aktuální hodnotu pozemku a s ní také celkovou hodnotu nemovitosti. Na internetovém portálu města Prahy se nachází cenová mapa parcel s účinností od 1. 1. 2019. Cena parcel vybraných k zástavbě je 9 570 Kč/m<sup>2</sup> a jejich společná hodnota dosahuje 25 829 430 Kč. (20) Developer vlastní pozemek o výměře 1 187 m<sup>2</sup>, což činí celkovou aktuální hodnotu pozemku ve výši 11 359 590 Kč. K částce z propočtu byla přičtena celková hodnota pozemku, následně pak z tohoto součtu byl procentuálně vyčíslen podíl developera 6,6 % na celkové investici. Dále byla připočítána koordinační přírážka za poskytnutí know-how 5 % z celkového podílu. Nepřímé náklady developera činí přírážku okolo 20 % z výše vlastní investice, což v tomto případě je 1,3 % z celkových nákladů projektu.

Podíly ve sdružení jsou navrženy v poměru 87 % náležících Městskému developerovi a 13 % soukromému developerovi. Tímto poměrem bude rozdělen celkový počet nově vystavěných bytů.

Model spolupráce veřejného a soukromého sektoru na obrázku 24 je ideovým návrhem a není detailněji řešena spolupráce společníků, k níž se váže především společná smlouva. Vytvoření návrhu smlouvy a s tím veškerého právního řešení je nad rozsah autorkou studovaného oboru a tématu diplomové práce.



obr. 25 Schéma modelu spolupráce veřejného a soukromého sektoru (zdroj: vlastní zpracování)

#### 5.2.4 Návratnost projektu

Na základě konzultace s nejmenovaným konkrétním evropským developerem, který si nepřeje být jmenovaný, bylo zjištěno, že pro zajištění požadované návratnosti je třeba navrhnout bytový dům s více než pěti nadzemními podlažími. S ohledem také na toto kritérium byl navržen bytový dům s šesti ustupujícími nadzemními podlažími. Doba návratnosti je určena okamžikem, kdy se vrátí investované finanční prostředky na základě příjmů získaných provozem nové nemovitosti. Tento časový úsek je možný konkrétně určit za pomoci výpočtu cash flow (CF) efektivnosti projektu. Město nepředpokládá komerční návratnost veřejně prospěšného projektu, jak je uvedené ve strategickém plánu zmíněném v kapitole 3.1.

Pro výpočet CF je třeba určit kladné a záporné finanční toky. Mezi kladné toky se řadí výnos z pronájmů bytových jednotek. Výše pronájmů startovacích bytů je stanovena na základě veřejného průzkumu v kapitole 2.2. Za byt o velikosti 1+1 s obytnou plochou 32,2 m<sup>2</sup> bude požadován nájem 10 000 Kč a větší byt s dispozicí 2+kk a obytnou plochou 53,1 m<sup>2</sup> bude pronajímán za 13 000 Kč. Předpokladem je, že zálohy na energie a další poplatky platí nájemci samostatně. Roční výnos investice činí 5 568 000 Kč. Město bude garantovat konstantní nájemné pro startovací byty.

Výpočet ročního výnosu:  $(10\,000 * 36 + 15\,000 * 8) * 12 = 5\,568\,000$  Kč.

Největším záporným finančním tokem je pořízení investice, která je uvažována po dobu 2 let, tedy dobu výstavby bytového domu. Dále se započítávají záporně roční provozní náklady v odhadované výši 264 000 Kč. Předpokladem je výdaj na správu domu ve výši 500 Kč za byt za měsíc. Udržovací náklady jsou započítány po pěti letech od dokončení výstavby ve výši 220 000 Kč ročně, což činí 5 000 Kč za rok za bytovou jednotku. Jsou jimi myšleny náklady na nutnou údržbu bytu především v případě změny nájemníků. Náklady na obnovu nemovitosti jsou předpokládány jednou za 20 let ve výši 10 % z nákladové ceny, což je 14,7 mil. Kč. Daň z příjmu ve výši 19 % je počítána z výnosů ponížených o veškeré související náklady, které se také řadí mezi záporné toky, a odpisy po dobu 30 let. Nemovitost ve vlastnictví města je osvobozena od daně z nemovitosti, proto v tomto případě není daň z nemovitosti započítána. Po sečtení všech kladných toků a od nich odečtených všech záporných toků je získána hodnota ročního CF. Kumulované CF se rovná CF z daného roku a roku předchozího.

Při výpočtu je nutno dále zohlednit také diskontní faktor, který je uvažován ve výši 2 % za rok. Diskontní faktor byl stanoven s ohledem na inflaci a s ohledem na to, že se jedná o veřejně prospěšný projekt, kde se neočekává komerční výnosové procento. Díky tomuto diskontu vzniká nová hodnota s názvem diskontované cash flow. Kumulované diskontované CF sčítá diskontované CF z daného roku a roku předchozího. V okamžiku, kdy nabývá kladných hodnot, začíná nemovitost generovat kladné finanční toky a ukazuje to okamžik splatnosti investice.

Konkrétní vyčíslení CF je na obrázku č. 25, z něhož vyplývá, že nebyla splněna komerční návratnost do třiceti let, kdy je kumulované diskontované CF -46 912 625 Kč. Následně je dopočítána také návratnost až do roku 2085, kdy v 65. roce je dosaženo návratnosti investice do nemovitosti.

Financování projektu bude zajištěno z Fondu rozvoje dostupného bydlení, v němž jsou finanční prostředky určeny přímo pro výstavbu dostupného bydlení. Návratnost ve veřejné sféře se posuzuje formou Cost-benefit analýzy, která ohodnocuje benefity formou veřejné prospěšných přínosů. Je třeba investici posuzovat z celospolečenských dopadů, nikoli pouze z finanční návratnosti, jak je tomu v soukromé sféře. Benefity mohou být například: udržení mladých potenciálních obyvatel ve městě, kteří jsou pracovně aktivní a městu vznikají výnosy z odvedené daně z příjmu a realizace spotřeby v dané lokalitě. Dále také omezení dojíždění občanů do přilehlých obcí a tím snížení dopravní zátěže, které má také vliv na kvalitu ovzduší. Pro finanční vyčíslení těchto pozitivních externalit by bylo nezbytné zpracovat podrobné jejich ocenění, což je již nad rámec diplomové práce a studijního zaměření autorky. Níže zpracovaná návratnost je na základě komerční finanční analýzy bez celospolečenských přínosů. V příloze číslo 4 je zobrazeno úplné CF projektu.

Období	2020	2021	2022	2050	2060	2085
Počet let	0	1	2	30	40	65
Pořízení investice	-90 000 000 Kč	-57 000 000 Kč				
Výnosy z pronájmu(tržby)			5 568 000 Kč	5 568 000 Kč	5 568 000 Kč	5 568 000 Kč
Provozní náklady - správa domu			264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč
Náklady na údržbu a obnovu				220 000 Kč	220 000 Kč	220 000 Kč
Daň z příjmu			616 740 Kč	16 340 Kč	965 960 Kč	965 960 Kč
<b>Kladné peněžní toky</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>5 568 000 Kč</b>	<b>5 568 000 Kč</b>	<b>5 568 000 Kč</b>	<b>5 568 000 Kč</b>
<b>Záporné peněžní toky</b>	<b>-90 000 000 Kč</b>	<b>-57 000 000 Kč</b>	<b>-880 740 Kč</b>	<b>-500 340 Kč</b>	<b>-1 449 960 Kč</b>	<b>-1 449 960 Kč</b>
CF	-90 000 000 Kč	-57 000 000 Kč	4 687 260 Kč	5 067 660 Kč	4 118 040 Kč	4 118 040 Kč
Kumulované CF	-90 000 000 Kč	-147 000 000 Kč	-142 312 740 Kč	-14 567 320 Kč	27 562 700 Kč	103 045 620 Kč
Diskontované CF	-90 000 000 Kč	-55 882 353 Kč	4 505 248 Kč	2 797 708 Kč	1 865 021 Kč	1 136 788 Kč
<b>Kumulované DCF</b>	<b>-90 000 000 Kč</b>	<b>-145 882 353 Kč</b>	<b>-141 377 105 Kč</b>	<b>-46 912 625 Kč</b>	<b>-25 977 189 Kč</b>	<b>232 595 Kč</b>

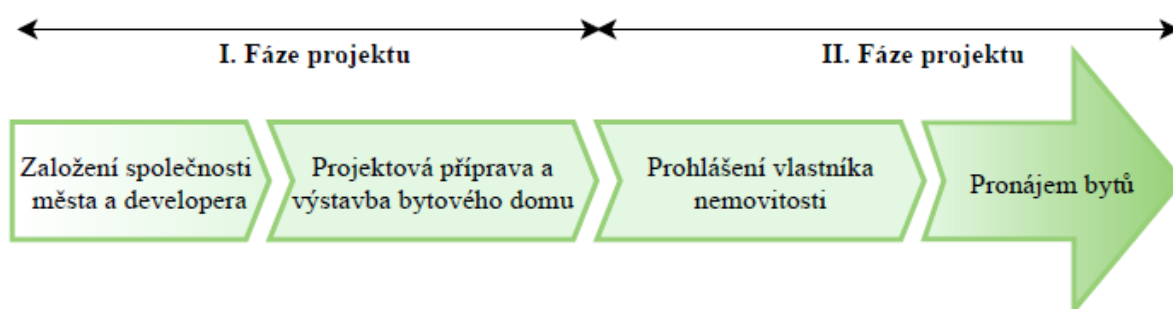
obr. 26 Cash flow výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)

Byla vypracována pro porovnání také varianta komerčního využití. Všechny bytové jednotky by byly pronajímány za tržní nájemné. V této variantě CF došlo pouze ke změně výnosů z pronájmu, a to na částku 7 968 000 Kč, kdy je předpokládá výše pronájmu za byt 1+1 14 000 Kč a 20 000 Kč za byt s dispozicí 2+kk. Výše tržních pronájmů byla určena na základě aktuálních nabídek bytů s podobnou charakteristikou. Návratnost by byla v této optimistické variantě dosažena po 32 letech, což by se dalo považovat za akceptovatelnou finanční investici. Tato varianta je součástí přílohy číslo 4.

### 5.2.5 Harmonogram celého projektu

Realizace výstavbového projektu je vždy rozdělena do několika fází, většinou to jsou tři základní: přípravná, realizační a provozní. Případová studie vzniká ve fázi přípravné a jejím obsahem je také základní harmonogram projektu. V této případové studii je projekt rozdělen na dvě hlavní fáze. První fáze představuje období spolupráce města a soukromého developera, druhá pak využití nově postavené nemovitosti. Milníkem mezi fázemi je dokončení výstavby bytového domu. Náznový a podrobnější průběh fází je zobrazen na obrázku č. 26.

Prvním důležitým bodem projektu je vzájemná dohoda městského developera a soukromého developera, na jejímž základě vznikne smluvní ujednání a vznikne sdružení těchto dvou subjektů. Následuje projektová příprava a výstavba bytového domu, za níž nese zodpovědnost soukromý developer. Financování je zajištěno z prostředků města. Třetí bod symbolizuje ukončení spolupráce po dokončení výstavby bytového domu a následné odštěpení podílu developera a podílu města. Posledním bodem projektu je pronájem bytových jednotek. Praha bude pronajímat byty jakožto startovací s dostupnou výší nájemného, oproti tomu developer může byty pronajímat za tržní cenu.

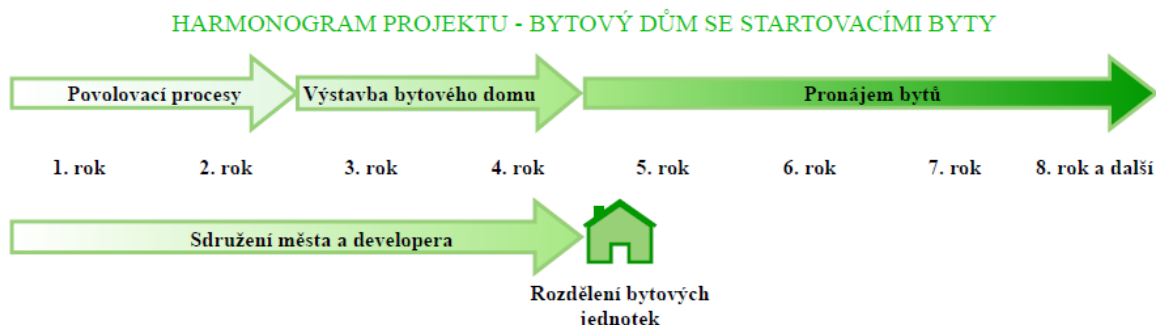


obr. 27 Fáze celého projektu výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)

Harmonogram výstavbového projektu je jedním z nejdůležitějších dokumentů, který bývá součástí smlouvy. Jsou v něm vyznačeny hlavní milníky, ale také podrobně rozpracovány a časově vymezeny jednotlivé činnosti v průběhu výstavby. Takovýto podrobný časový plán vzniká na začátku realizační fáze, kdy je zpracována podrobná projektová dokumentace. V rámci případové studie je možné zpracovat pouze základní milníkový harmonogram s předpokládanou dobou trvání zvolených milníků.

Na obrázku 27 je znázorněn časový plán celého projektu, kde je předpokládaná doba trvání povolovacích procesu dva roky, doba výstavby bytového domu dva roky s následným pronájmem bytů od pátého roku zahájení projektu až do doby neurčité. Důležitým milníkem

v průběhu projektu je dokončení výstavby bytového domu na konci čtvrtého roku, kdy dojde k ukončení sdružení veřejného a soukromého sektoru a zároveň také k rozdělení nově vzniklých bytových jednotek.



obr. 28 Harmonogram celého projektu výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)

### 5.2.6 Rizika projektu

Riziko je pravděpodobnost, se kterou se mohou vyskytnout nežádoucí události s nežádoucími následky. U výstavbových projektů mohou nastat rizika v oblasti spolupráce zainteresovaných stran, financování, konstrukční, technologické, bezpečnostní, BOZP a následně i provozní. Rizikových faktorů působících v průběhu realizace projektu je mnoho, proto se pro každý projekt zpracovává podrobná riziková analýza za účelem eliminace těchto rizik a snížení jejich negativního dopadu. Pro účel této diplomové práce jsou rizika řešena pouze v obecném okrajovém rozsahu. V návaznosti na výše řešený projekt výstavby bytového domu se startovacími byty mohou nastat rizika členěná do dvou oddílů souvisejících s vytvořením společnosti veřejného a soukromého sektoru a s výstavbou projektu.

Prvním oddílem je spolupráce veřejného a soukromého subjektu, jejíž ideový koncept je navržen pro projekt výstavby bytového domu v této diplomové práci. Spolupráce může přinést řadu různě závažných rizik. Jedním z prvních rizik, která mohou nastat, je neochota spolupráce obou subjektů, proto je třeba navrhnout atraktivní podmínky spolupráce pro obě strany. Jedná se o nestandardní typ spolupráce, v jejímž průběhu mohou vzniknout různorodé problémy a neshody. Je třeba tuto spolupráci především důkladně právně ošetřit, aby v případě nejasných událostí bylo přesně stanovené řešení.

Spolupráce dvou subjektů probíhá od samotného počátku projektu až po fázi provozování nové nemovitosti, kterou má mít svěřenou do správy soukromý subjekt tedy developer. Zde se



může objevit riziko zanedbání řádné údržby objektu a s tím vznik souvisejících technických problémů. Předejít této situaci je možné důsledným výběrem správce objektu, čímž je myšlena konkrétní osoba. Dále také řádným smluvním ujednáním s developerem, který má provozování budovy zprostředkovávat.

Druhý oddíl se věnuje průběhu samotné realizace projektu, kdy je možné rizika snadno identifikovat, jelikož se jedná o typovou výstavbu bytového domu. Rizika jsou podobná jako u jiných výstavbových projektů, s nimiž by měl mít již developer zkušenosti.

Mohou nastat rizika s vybraným generálním dodavatelem stavby, od něž je požadováno především dodržení kvality, nepřekročení nákladů a splnění termínu dokončení. Tyto požadavky by měly být smluvně zajištěny ve smlouvě o dílo. Následně by mělo být pověřenou osobou – technickým dozorem investora kontrolováno jejich plnění.

Projektové práce by měly být prováděny kvalifikovanými odborníky, kteří vypracují kvalitní a kompletní projektovou dokumentaci, poskytnou řádnou koordinaci včetně adekvátního autorského dozoru. V opačném případě se mohou objevit v průběhu výstavby technologické nesrovnalosti, což může mít za důsledek zkomplikování veškerých prací souvisejících s projektem včetně navýšení nákladů.

V průběhu výstavby může zasáhnout vyšší moc a zapříčinit prodloužení lhůty výstavby, proto je třeba mít sjednané odpovídající pojištění.

### **5.2.7 Dílčí shrnutí investičního záměru**

Na základě potřeby realizace nových projektů výstavby bytových jednotek v Praze, především startovacího bydlení vyplývající z kapitoly 5.1, byl vypracován investiční záměr na výstavbu konkrétního bytového domu se startovacími byty. V prvním kroku je vybrán vhodný pozemek k zástavbě na území Prahy 6-Bubenče, který je ve vlastnictví Magistrátu hl. m. Prahy. Za účelem efektivního využití pozemku je navržena spolupráce MHMP a soukromého developera, který vlastní sousedící parcely. Návrh využití pozemku byl zpracován Ing. arch. Petrou Malovanou na základě autorkou předaných vstupních dat vyplývajících z uskutečněného veřejného průzkumu.

Nově navržený bytový dům se nachází na rohu ulic Pelléova a Milady Horákové v blízkosti stanice MHD Hradčanská. Dům má šest nadzemních podlaží, která jsou ustupující od západu k východu v návaznosti na stávající okolní zástavbu. V objektu je navrženo

51 malých bytových jednotek s dispozicemi 1+1 nebo 2+kk. Celkové náklady na výstavbu určené propočtem jsou 147 milionů korun, na jejichž financování je navrženo využít finance z Fondu rozvoje dostupného bydlení. Finanční návratnost investice by byla dosažena v roce 2085, ale jelikož se jedná o projekt veřejně prospěšného přínosu, tak není vyžadována standardní komerční návratnost do třiceti let od investice.

Koncept spolupráce veřejného a soukromého sektoru je navržen ideově, kdy by Městský developer a Letná Park Centrum a. s. jakožto soukromý developer založili společnost s cílem výstavby bytového domu. Podíl společníků byl určen na základě vkladu do společnosti, kdy 87 % náleží veřejnému sektoru a 13 % soukromníkovi. Počet nových bytů ve vlastnictví města je navržen na 44 jednotek a 7 bytů včetně komerčních prostor by vlastnil developer.

Délka realizace projektu je předpokládána čtyři roky, poté by byl zahájen pronájem nově vzniklých startovacích bytů. Projekt by mohl mít rizika související se smluvním ujednání společníků při vzniku společnosti, jelikož se jedná o nově navržený model sdružení. Opatřením je důkladně sestavená smlouva.

Na základě výše vypracovaného investičního záměru je doporučena realizaci výstavby bytového domu se startovacími byty na území Prahy 6. Projekt může být umístěn na konkrétní pozemek vhodný k bytové zástavbě, financování by bylo zajištěno z městského fondu, koordinaci výstavby by zajistil soukromý developer a město by získalo 44 bytových jednotek určených ke startovacímu bydlení.

## 6 Závěr

Cílem práce bylo zpracování návrhu konkrétního řešení současného nedostatku startovacích bytů v Praze. Celkový nedostatek obecních bytů byl potvrzen na základě průzkumu nabídky obecních bytů včetně bytů startovacích, jichž je pouhých 0,41 % ze všech bytů ve vlastnictví města. Na základě zpracovaného veřejného průzkumu vznikla přesná definice startovacího bytu, která sloužila jako jeden z podkladů v případové studii na novou bytovou výstavbu. Dále byly zpracovány možnosti financování dostupného bydlení v Praze, z nichž nejvhodnější variantou bylo vyhodnoceno financování z *Fondu rozvoje dostupného bydlení*. Na základě analýzy současné situace na trhu nemovitostí v hlavním městě bylo zjištěno, že povolovací proces v Praze je zdoluhavý, počet obyvatel každoročně roste a přibližná potřeba vzniku nových bytů je 6 tisíc ročně. Autorkou navrhované řešení je výstavba nového bytového domu se startovacími byty na území města Prahy.

Cíl práce byl splněn, autorka předložila investiční záměr na konkrétní výstavbový projekt na Praze 6-Bubenči. Součástí záměru je výběr vhodného pozemku určeného k bytové zástavbě na základě dat získaných z databáze Magistrátu hl. m. Prahy. Nově bylo Ing. arch Petrou Malovanou navrženo konkrétního využití vybraného pozemku. Dále je zpracován propočet s předpokládanými celkovými náklady 147 milionů korun včetně DPH, které by byly financovány z městského fondu. Magistrát hl. m. Prahy se snaží zrychlovat povolovací procesy a plánuje vznik projektu Městského developera, který by měl zajistit urychlení výstavbových projektů. Celková realizace výstavbového projektu je proto odhadovaná na dobu čtyř let. Realizace investičního záměru je autorkou doporučena. Byl vybrán vhodný pozemek, byl navržen způsob financování výstavby bytového domu a město by tak získalo 44 nových bytových jednotek, které by sloužily ke startovacímu bydlení.

Přínosem práce je zpracování případové studie na konkrétní výstavbový projekt včetně nového architektonického návrhu na využití vybraného pozemku. Dále je také vypracován ideový návrh spolupráce veřejného a soukromého sektoru, díky němuž by v budoucnu mohly být realizovány projekty na základě sdružení města a soukromého developera. To by mohlo vést k efektivnějšímu využití území vhodných k bytové zástavbě, a tím i řešení problému s nedostatkem vzniku nových bytů v Praze. Studie může být také použita jako modelový příklad pro realizaci skutečného projektu.

## Literatura a zdroje

1. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 9788086590127.
2. HROMADA, Eduard a kol. *Modelové řešení výstavby, financování a provozování sociálního nájemního bydlení*. Praha: FinEco, 2011. ISBN 978-80-86590-06-6.
3. *Strategický plán hl. m. Prahy* [online]. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2013 [cit. 2019-10-12]. Dostupné z: <http://strategie.iprpraha.cz/>
4. NĚMEC, Michal. Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy. [online]. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019 [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/bydleni>
5. Zákon č. 235/2004 Sb.: Zákon o dani z přidané hodnoty. *Ministerstvo vnitra ČR* [online]. Praha: Parlament ČR, 2004 [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>
6. Nařízení vlády č. 112/2019 Sb.: Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů. *Ministerstvo vnitra ČR* [online]. Praha: Vláda ČR, 2019 [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>
7. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2018 [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/>
8. Programy a podpory. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
9. *Dotace EU* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: [www.dotaceeu.cz](http://www.dotaceeu.cz)
10. *Operační program Praha – pól růstu ČR: Peníze pro Prahu* [online]. Praha [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <http://penizeproprahu.cz/>
11. *Český statistický úřad: Statistiky* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
12. Materiál k projednání Z-4764. *Pirátská strana Praha* [online]. Praha: Rada hl. m. Prahy, 2017 [cit. 2019-12-28]. Dostupné z: <https://praha.pirati.cz/assets/pdf/4764.pdf>
13. Tisková zpráva. *Praha.eu: Portál hlavního města Prahy* [online]. Praha: Magistrát hl. m. Prahy, 2017 [cit. 2019-12-28]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/tiskovy\\_servis/tiskove\\_zpravy/praha\\_preje\\_dostupnemu\\_bydleni\\_radni.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_preje_dostupnemu_bydleni_radni.html)
14. ING. ARCH. OBERMAN, Pavel. *Urbanistická studie: Hradčanská – Špejchar*. Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního plánování. Praha, 2006.
15. Deloitte. *REport* [online]. Praha: Deloitte Czech Republic, 2019 [cit. 2019-10-15]. Dostupné z: <https://www.deloitte.cz/report/>

16. Deloitte. *SmartRE* [online]. Praha: Deloitte, 2018 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-smart.html>
17. Deloitte. *Deloitte develop index* [online]. Praha: Deloitte Czech Republic, 2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>
18. *České stavební standardy: Výpočet honoráře architekta/inženýra (technika) pro pozemní stavby* [online]. Praha: České stavební standardy, 2019 [cit. 2019-11-10]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
19. *Cenová soustava: Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019* [online]. Praha: RTS DATA, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2019.html](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html)
20. *Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy* [online]. Praha: IPR Praha, 2019 [cit. 2019-11-13]. Dostupné z: <https://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>
21. *Nahlížení do katastru nemovitostí: Parcela* [online]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2019 [cit. 2019-11-13]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
22. *Praha 1: Startovací byty pro mladé od Prahy 1* [online]. Praha: Praha 1, 2019 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://www.praha1.cz/nabidka-startovacich-bytu-a-nebytovych-prostor/>
23. *Městská část Praha 2: Pronájem bytu (mladé rodiny – startovací byty)* [online]. Praha: Městská část Praha 2, 2018 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <http://praha2proobcana.cz/potrebuji-si-vyridit/bydleni/pronajem-bytu-mlade-rodiny-startovaci-byty/>
24. *Městská část Praha 4: Pronájem startovacích bytů* [online]. Praha: Městská část Praha 4, 2016 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://www.praha4.cz/Pronajem-startovacich-bytu.html>
25. *MČ Řeporyje: Žádost o nájem obecního bytu* [online]. Praha: Městská část Řeporyje, 2017 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://www.prahareporyje.cz/index.php/statni-sprava/potrebuji-vyridit/46-zadost-o-najem-obecniho-bytu>
26. *Městská část Praha 17 Řepy: Startovací byty* [online]. Praha: Městská část Praha 17 Řepy, 2011 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://www.prahareporyje.cz/index.php/statni-sprava/potrebuji-vyridit/46-zadost-o-najem-obecniho-bytu>
27. *Městská část Praha 22: Zásady pronájmu obecních bytů v majetku MČ Praha 22* [online]. Praha: Městská část Praha 22, 2019 [cit. 2019-11-03]. Dostupné z: <https://www.prahareporyje.cz/index.php/statni-sprava/potrebuji-vyridit/46-zadost-o-najem-obecniho-bytu>
28. NĚMEC, Jan. *Ekonom* [online]. Praha: Hospodářské noviny, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://ekonom.ihned.cz/c1-66567300-pretahovana-o-najemni-byty-lide-nemaji-na-vlastni-bydleni>
29. *Geosan development: Startovací bydlení* [online]. Praha: Geosan development, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.geosan-development.cz/startovaci-bydleni/>

30. *Residenční park Baarová: Katalog bytů* [online]. Praha: PASSERINVEST GROUP, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <http://www.baarova.cz/cz/byty-k-prodeji/katalog-bytu/>
31. *FINEP: Byty* [online]. Praha: FINEP, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.finep.cz/cs>
32. *EKOSPOL: Aktuální nabídka bytů* [online]. Praha: EKOSPOL, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.ekospol.cz/byty/prodej-bytu-praha/>
33. *K&K Invest Group s.r.o.: Projekty* [online]. Praha: K&K Invest Group, 2019 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.kkinvestgroup.com>

## Seznam obrázků

obr. 1 Veřejný průzkum – otázka č. 1 (zdroj: vlastní zpracování) .....	11
obr. 2 Veřejný průzkum – otázka č. 2 (zdroj: vlastní zpracování) .....	12
obr. 3 Veřejný průzkum – otázka č. 3 a 5 (zdroj: vlastní zpracování) .....	12
obr. 4 Veřejný průzkum – otázka č. 6 (zdroj: vlastní zpracování) .....	13
obr. 5 Veřejný průzkum – otázka č. 8 a 9 (zdroj: vlastní zpracování) .....	13
obr. 6 Veřejný průzkum – otázka č. 11 (zdroj: vlastní zpracování) .....	14
obr. 7 Veřejný průzkum – otázka č. 10 (zdroj: vlastní zpracování) .....	14
obr. 8 Struktura obecních bytů dle účelového určení (zdroj: 4, str.9).....	20
obr. 9 Vývoj cen nájmu v Praze 2016-2019 (zdroj: 27).....	21
obr. 10 Délka trvání výstavbového projektu v Praze (zdroj: 16, str 4) .....	28
obr. 11 Vývoj vydaných stavebních povolení v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování) .....	29
obr. 12 Vývoj bytové výstavby v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování) .....	29
obr. 13 Vývoj počtu obyvatel v Praze za 10 let (zdroj: 11 – vlastní zpracování) .....	30
obr. 14 Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze (zdroj: 15, str 1) .....	31
obr. 15 Struktura obecních bytů dle účelového určení (zdroj: 4).....	32
obr. 16 Potenciální vhodný pozemek č. 1 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha) .....	37
obr. 17 Potenciální vhodný pozemek č. 2 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha) .....	38
obr. 18 Potenciální vhodný pozemek č. 3 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha) .....	38
obr. 19 Potenciální vhodný pozemek č. 4 pro bytovou výstavbu na Praze 6 (zdroj: IPR Praha) .....	39
obr. 20 Parcely vybrané pro výstavbu startovacích bytů (zdroj: 21) .....	39
obr. 21 Návrh využití území z roku 2002 (zdroj: 14).....	40
obr. 22 Vizualizace – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná).....	41
obr. 23 Situace – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná) .....	42
obr. 24 Dispozice bytů – Návrh využití území pro účely této práce (zdroj: Ing. arch. Petra Malovaná).....	48

---

obr. 25 Schéma modelu spolupráce veřejného a soukromého sektoru (zdroj: vlastní zpracování)	52
obr. 26 Cash flow výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)	54
obr. 27 Fáze celého projektu výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)	55
obr. 28 Harmonogram celého projektu výstavby bytového domu se startovacími byty (zdroj: vlastní zpracování)	56



## Seznam příloh

1. Veřejný průzkum – startovací byty v Praze
2. Karty pozemků vhodných k bytové zástavbě na území Prahy 6
3. Architektonická studie – situace, vizualizace, nadhledová axonometrie, pohled, půdorys typového podlaží a schéma dispozic bytových jednotek
4. Cash flow projektu – nekomerční pronájem, komerční pronájem

## **Příloha č. 1**

### **Veřejný průzkum – startovací byty v Praze**

## **Příloha č. 2**

### **Karty pozemků vhodných k bytové zástavbě na území Prahy 6**

## **Příloha č. 3**

### **Architektonická studie:**

- **situace**
- **vizualizace**
- **nadhledová axonometrie**
- **pohled**
- **půdorys typového podlaží**
- **schéma dispozic bytových jednotek**

## **Příloha č. 4**

### **Cash flow projektu:**

- **nekomerční pronájem**
- **komerční pronájem**